



“Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

ACTA DE LA SESIÓN CD-06/2013

20 DE FEBRERO DE 2013.

LUGAR Y FECHA:

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

ASISTENCIA:

Consejo Directivo:

Director Presidente: SR. GENERAL DE DIVISIÓN

Directores Propietarios: SR. CNEL. MAN SR. TCNEL.PA.DEM. Y LIC.

SR. CAP. DE NAVIO SR. CAP. E ING.

Secretario: SR. LIC. SR. CNEL. Y LIC.

CÉSAR ADONAY ACOSTA BONILLA
NÉLSON DE JESÚS ARGUETA RAMÍREZ
FEDERICO EZEQUIEL REYES GIRÓN
CANALES

MIGUEL ANGEL MEJÍA LINARES
JOSÉ RICARDO FRANCISCO MORA
ZEPEDA

JORGE ERNESTO SERRANO MENDOZA
RENÉ ANTONIO DÍAZ ARGUETA
Gerente General

AGENDA:

I.- COMPROBACIÓN DE QUÓRUM.

II.- LECTURA Y APROBACIÓN DE LA AGENDA.

III.- APROBACIÓN DEL ACTA CD-05/2013 DE FECHA 13FEB013.

IV.- DESARROLLO DE LA AGENDA.

A.- Revisión de las Políticas de Comercialización de Greenside Santa Elena y Residencial Loma Linda.

B.- Propuesta de Desafiliación del personal CEFAFA al Régimen Especial del IPSFA.

C.- Informe liquidación e internación del fondo MFS (Massachusetts Financial Services).

D.- Informe de seguimiento Plan Estratégico año 2012.

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 13 FEB 013

El Consejo Directivo aprobó el Acta de la sesión CD-05/013 de fecha 13 de febrero de 2013.

IV.- DESARROLLO DE LA AGENDA.

A.- Revisión de las Políticas de Comercialización de Greenside Santa Elena y Residencial Loma Linda.

El señor Gerente General, informó al Honorable Consejo Directivo, que este punto se refiere al documento que les fue entregado previamente, a fin de que pudieran revisar las políticas propuestas para comercializar los proyectos Greenside Santa Elena y Residencial Loma Linda, y así propusieran las mejoras que consideraran conveniente; manifestó además que este punto lo desarrollaría el Arq. César Augusto Alvarado Reyes, Asesor Técnico Urbanístico y la Ing. Jenny de Ramírez, Coordinador de Ventas.

El Arq. Alvarado inició la presentación explicando que las políticas propuestas es una compilación de las que habían sido aprobadas previamente por el Consejo Directivo, y de las que se consideraba era necesario incluirse, con el objetivo de normar y facilitar el proceso de mercadeo del inventario de proyectos, procurando los mejores precios al menor tiempo y costos de comercialización posibles; explicando además que se habían clasificado en base a los componentes de mercadeo, lo cual sería explicado en detalle a continuación por la Ing. Jenny de Ramírez.

La Ing. de Ramírez explicó en forma separada las políticas para la venta del proyecto Greenside Santa Elena y las del Residencial Loma Linda, que en resumen se refieren a lo siguiente: al precio, con el que se ofrece las viviendas y lotes y la forma de fijarlo así como también su forma de pago; a las características del producto ofrecido y a las obligaciones del IPSFA relacionados al mantenimiento de los inmuebles hasta no haber vendido la totalidad de los mismos; al canal de ventas, que en este caso la venta es, en forma directa con personal del IPSFA y con intermediarios de bienes raíces, reconociéndoles un porcentaje de pago por el servicio prestado, informando que en el caso del Residencial Loma Linda todas las ventas han sido realizadas con personal del IPSFA



“Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

sin intermediación; a las penalizaciones en caso de devoluciones; la promoción y publicidad con el fin de incrementar la frecuencia de las ventas, que incluyen al plan de medios (prensa, revistas, vallas, impresos, internet), eventos como “ferias” para Greenside Santa Elena y “Open House” para el Residencial Loma Linda, posibles descuentos u otros, tal como los realiza la competencia.

Después de analizar la propuesta de políticas presentadas, el Consejo Directivo recomendó incluir las siguientes:

- 1.- Para el proyecto Residencial Loma Linda se tendrá la banda de precios siguiente: los precios de venta de las casas serán desde \$301,000.00 hasta \$345,400.00 y de los Apartamentos: desde \$176,400.00 hasta \$191,400.00; siempre y cuando se logre como mínimo el valor de \$4,856,509.54 que corresponde al último avalúo autorizado por el Consejo Directivo.
- 2.- Para el proyecto Greenside Santa Elena, en el caso de los señores Oficiales activos y pasivos interesados en la adquisición de lotes, [REDACTED] como mínimo del precio de venta, delegando al señor Gerente General para fijar dichos precios.

Después de lo anterior, la Gerencia General recomienda: Que actualice el instructivo para la comercialización de proyectos inmobiliarios, con las nuevas políticas.

Al respecto el Honorable consejo Directivo Resolvió:

RESOLUCION No. 53

- 1.- Autorizar las políticas presentadas, para la comercialización de los proyectos Greenside Santa Elena y Residencial Loma Linda y que se detallan en el anexo “A”, incluyendo las siguientes:

- ✓ Para el proyecto Residencial Loma Linda se tendrá la banda de precios siguiente: los precios de venta de las Casas serán desde \$301,000.00 hasta 345,400.00 y de los Aptos: desde \$176,400.00 hasta \$191,400.00; siempre y cuando se logre como mínimo el valor de \$4,856,509.54 que corresponde al último avalúo autorizado por el Consejo Directivo.
- ✓ Para el proyecto Greenside Santa Elena, en el caso de señores Oficiales activos y pasivos interesados en la adquisición de lotes, [REDACTED] como mínimo del precio de venta, delegando al señor Gerente General para fijar dichos precios.

- 2.- Actualizar el instructivo para la comercialización de

proyectos inmobiliarios, con las políticas autorizadas en la presente resolución.

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

B.- Propuesta de Desafiliación del personal CEFAFA al Régimen Especial del IPSFA.

El señor Gerente General, informó al Honorable Consejo Directivo, que este punto lo presentaría el Licenciado Rodolfo García Bonilla, Gerente de Prestaciones, quien inició su exposición informando que en fecha 18 de enero del presente año se recibió nota remitida por el señor General de Brigada Rafael Melara Rivera, Presidente del Consejo Directivo de CEFAFA, en la que informaba sobre situación previsional que atañe al personal del Centro Farmacéutico de la Fuerza Armada, y solicitaba analizar dicha situación, respecto de los puntos siguientes:

- ✓ Que de conformidad a opinión Jurídica, emitida por la señora Asesora Jurídica del CEFAFA, se efectúe seguimiento a la solicitud de fecha 19MAR009, donde el señor Presidente del Consejo Directivo del CEFAFA de esa fecha solicitó "dejar sin efecto el acuerdo del IPSFA, mediante el cual se autorizó la incorporación del personal del FAGFA a los regímenes especiales de Pensión y Seguro de Vida Solidario con el objetivo que el personal del Centro Farmacéutico de la Fuerza Armada, pueda optar a trasladarse a las Administradoras de Fondos de Pensiones de acuerdo a su conveniencia". Así mismo modificar el Acta en referencia.
- ✓ Los empleados que han cotizado al Sistema de Ahorro para Pensiones (SAP) y que decidan trasladarse a una de las AFP, podrán hacerlo, siempre que el IPSFA les devuelva las cotizaciones y aportes.
- ✓ Los empleados de nuevo ingreso que nunca hayan cotizado a ambos sistemas podrán elegir libremente el sistema de su preferencia.

A continuación, expuso los antecedentes que dieron origen a la situación del personal del CEFAFA, explicando que el Consejo del IPSFA en Acta CD-25/81 de fecha de 02 de julio de 1981 se dio por enterado que por Resolución del Ministerio de la Defensa se autorizó incorporar al personal de la Farmacia General de la Fuerza Armada (FAGFA) a los Regímenes Especiales de Pensión y Seguro de Vida.

Posteriormente, el Lic. García presentó el resultado del cruce de información correspondiente a la base de datos de afiliados CEFAFA, que se efectuó en coordinación con la Superintendencia del Sistema Financiero, puntualizando que para el análisis se había clasificado la población entre afiliados activos y cesantes dando como resultado que actualmente existen 119 afiliados activos



“Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

que podrían optar por trasladarse a una AFP, con un monto cotizado de \$272,470.86 y una población cesante equivalente a 157 afiliados, con un monto cotizado de \$174,156.57. Adicionalmente, presentó cálculos de rentabilidad que se sugería reconocer a dichos afiliados. La forma, condiciones, rentabilidad y demás aspectos administrativos en la actualidad se están coordinando con la Superintendencia del Sistema Financiero, Ente Rector de los sistemas público y privado de pensiones, lo que se informará en una próxima sesión.

Por lo anterior, la Administración recomienda:

- ✓ Que se revoque la Resolución del Acta CD-25/981 de fecha 02JUL981, que incorpora al IPSFA al personal de CEFAFA como cotizante de los Regímenes de Pensiones y Seguro de Vida.
- ✓ En consecuencia, solicitar al Ministerio de la Defensa Nacional dejar sin efecto el acuerdo de fecha 24JUN981 y 26JUL981, que autorizaba al IPSFA incorporar al personal de la Farmacia General de la Fuerza Armada (FAGFA) ahora (CEFAFA), a los regímenes especiales de Pensión y Seguro de Vida Solidario, a partir del 1° de julio de ese año.
- ✓ Que a partir del presente año todo empleado que ingresa a la FUERZA ARMADA, BOMBEROS, CEFAFA y que posea vínculo anterior con una AFP o al Sistema Público de Pensiones, continúe cotizando para dichos sistemas, por coexistir al régimen de Pensiones del IPSFA.
- ✓ Continuar con el proceso administrativo con la Superintendencia del Sistema Financiero, para definir como se realizará el traslado de las cotizaciones a las AFP'S.

Al respecto el Honorable consejo Directivo Resolvió:

RESOLUCION No. 54

- 1.- Revocase la Resolución del Acta CD-25/81 de fecha 02JUL981, que incorpora al IPSFA al personal de CEFAFA como cotizante de los Regímenes de Pensiones y Seguro de Vida, con efectos a partir de enero del presente año.
- 2.- Encomendar a la Administración solicite al Ministerio de la Defensa Nacional dejar sin efecto el acuerdo de fecha 24JUN981 y 26JUL981, que autorizaba al IPSFA incorporar al personal de la Farmacia General de la Fuerza Armada (FAGFA) ahora (CEFAFA), a los regímenes especiales de Pensión y Seguro de Vida Solidario.
- 3.- A partir del presente año todo empleado que ingresa a la Fuerza Armada, Bomberos, CEFAFA y que posea vínculo anterior con una AFP o al Sistema Público de Pensiones, deberá continuar cotizando para dichos sistemas, por coexistir al régimen de Pensiones del IPSFA. En todo caso la desafiliación al Sistema IPSFA será voluntario, debiendo remitir aportes y

cotizaciones a la AFP que indique el afiliado, siendo irrevocable la decisión que tome al respecto.

- 4.- Se encomienda a la Administración continuar con el proceso administrativo con la Superintendencia del Sistema Financiero, para definir como se realizará el traslado de las cotizaciones a las AFP'S e informar en su oportunidad el resultado de la misma.

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

- C.- Informe liquidación e internación del fondo MFS (Massachusetts Financial Services).

El señor Gerente General informó al Honorable Consejo Directivo, que este punto lo presentaría el señor Coronel y licenciado Francisco Rivas, Gerente de Inversiones, quien comenzó indicando que expondría el estado actualizado del proceso de conversión de las inversiones del IPSFA en el exterior, enfatizando en la reciente transacción de venta del fondo MFS y la internación del producto obtenido.

Para ello se remontó a la situación de la cartera de inversiones en el exterior en diciembre de 2011, debido a que basándose en esos datos, el 14DIC011, en sesión CD-47/2011 se da la Resolución No. 356 en la que se aprueba el "Proceso de conversión de inversiones del Instituto en el exterior" con el objetivo de ser empleados, según vayan apareciendo los requerimientos de financiamiento de los proyectos estratégicos del Instituto. Enfatizó que en el análisis del proceso presentado en esa fecha por el Gerente de Inversiones de entonces, éste informó que en la liquidación del total de los títulos valores se había calculado que podría esperarse una pérdida hasta por \$1,578,742.56 por costos de redenciones anticipadas y otros cargos derivados de las transacciones, pero que al presente los resultados han sido favorables, como mostraría a continuación.

[REDACTED]

[REDACTED]

Seguidamente expuso una cronología de movimientos del proceso realizados en 2012:



“Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

- 1.- Amortización de Préstamo Pershing (\$1,544,470.17), cancelado el 25 de enero.
- 2.- Amortización de Préstamo Wells Fargo (\$4,003,258.31), cancelado 01 de febrero
- 3.- Internación de fondos Wells Fargo, \$2,500,000.00, marzo
- 4.- Internación de fondos Pershing-Oppenheimer, \$6,215,645.66, mayo
- 5.- Internación de fondos Wells Fargo, \$3,095,802.21, junio
- 6.- Internación de fondos Pershing, \$467,460.58, julio
- 7.- Internación de fondos Pershing, \$106,857.19, septiembre
- 8.- Internación de fondos Pershing, \$369,781.48, octubre

[REDACTED]

Así, al cierre del año 2012, el monto de estas inversiones quedaba en \$9,662,815.08 a valor de mercado, representando el precio del título MFS el 93% de ese monto. De ahí que es importante explicar los pormenores de la liquidación de ese título recientemente efectuada.

[REDACTED]

También explicó que por su alto contenido accionario, el comportamiento bursátil del título estaba correlacionado arriba del 90% con el índice Dow Jones (DJ), a través del cual se monitoreaba los posibles cambios en valores del fondo.

En seguida advirtió que el estudio de los valores históricos del título realizado por el personal de su gerencia daba cuenta que, excepto por un breve período después de su compra (nueve meses), el fondo se mantuvo permanentemente en valores menores al de adquisición, llegando durante la crisis de mercado de 2008-2009 a precios por debajo de \$4,000,000.00 y demostraba la dificultad de predecir que el FMS alcanzara al menos su valor de adquisición para poderlo liquidar. De ahí que, no pudiéndose esperar hasta su fecha de vencimiento para hacerlo efectivo al valor de adquisición, se buscara liquidarlo a un precio de venta que, al menos, evitara que el resultado de las operaciones globales del proceso de desinversión de los valores en el extranjero implicara detrimento patrimonial para el Instituto. Y, efectivamente, el precio al que finalmente se vendió el título mantuvo positivos los resultados del proceso de desinversión.

La observación cercana del comportamiento del índice Dow Jones, el cual desde diciembre de 2012 mostraba tendencia sostenida al alza, hizo que el 08ENE013 se instruyera a su administradora Wells Fargo, enmarcándose en el proceso de conversión de las inversiones en el exterior, para que se liquidara el fondo, tan pronto alcanzara un mínimo de \$9,600,000.00 y, de esa manera, el MFS fue vendido el 30ENE013 alcanzando un valor de liquidación de \$9,828,032.68.

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	\$ [REDACTED]

El señor Coronel procedió a resumir los resultados, al 31ENE013, del proceso de conversión de las inversiones en el exterior, así:

[REDACTED]

[REDACTED]o, el proceso se ha realizado con ganancia para el Instituto.

Finalmente, el señor Coronel Rivas presentó las conclusiones de su exposición:

1.- [REDACTED]

2.- Hasta el momento, el resultado de las transacciones del "Proceso de conversión de inversiones del Instituto en el



“Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

exterior” muestran un saldo a favor (ganancia) por \$114,157.72.

- 3.- Permanecen invertidos en el extranjero \$344,311.75 que tienen valor de adquisición de \$366,683.56 (bonos en Pershing por \$266,683.56 y acciones en Wells Fargo por \$ 100,000.00).
- 4.- Se han girado las instrucciones correspondientes para que ambas administradoras liquiden esas inversiones tan pronto alcancen los respectivos precios de adquisición.

Sobre el particular el Consejo Directivo se dio por enterado.

D.- Informe de seguimiento Plan Estratégico año 2012.

El señor Gerente General, informó al Honorable Consejo Directivo, que este punto lo desarrollaría el Ingeniero José Denis Navas Alcántara, Jefe de la Unidad de Desarrollo Organizacional, quien expuso que de conformidad al Art. 36 de las Normas Técnicas de Control Interno Específicas del IPSFA, se debe presentar a Consejo Directivo el resultado del seguimiento al Plan Estratégico Institucional, al menos una vez al año; asimismo se explicó como antecedente que este plan fue formulado por un esfuerzo del Consejo Directivo y el equipo gerencial en el año 2011 y aprobado en agosto de 2011 en Sesión CD-29/2011 y posteriormente se realizó modificación en enero de 2012 autorizado en Sesión CD-01/2012, bajo la metodología del cuadro de mando integral.

El Ing. Navas, presentó los objetivos estratégicos para cada una de las dimensiones: clientes, finanzas, procesos internos y aprendizaje y crecimiento, las estrategias para cada uno de los objetivos, indicador clave de gestión y responsable, mostrando el resultado y cumplimiento de cada indicador clave de gestión establecido para el año 2012.

Al respecto el Consejo Directivo se dio por enterado y manifestó que en una próxima sesión se revisará diagnóstico institucional para evaluar el establecer modificaciones a dicho plan.

E.- Prestaciones y Beneficios.

1.- Beneficios.

a.- Casos especiales refinanciamiento de Préstamos Personales.

El señor Gerente General, informó al Honorable Consejo Directivo, que este punto lo presentaría el Licenciado Guillermo Patricio Majano, Jefe del Departamento de Préstamos, quien sometió a consideración del Honorable Consejo Directivo, un caso especial de solicitud de préstamo personal.

Que presenta este caso con base al Art. 73 de la Ley del IPSFA, en vista de que el afiliado no ha cancelado el 50% del préstamo anterior otorgado por el IPSFA, requisito establecido por el Consejo Directivo para otorgar a los afiliados un nuevo préstamo. Que la Gerencia General recomienda se apruebe el refinanciamiento del préstamo por considerar que la emergencia invocada por el afiliado, se encuentra debidamente comprobada, de conformidad al Art. 73 de la Ley del IPSFA.

RESOLUCIÓN No. 55

Autorizar el refinanciamiento del préstamo personal, del señor afiliado:

No	Grado o Cargo	NOMBRE	Unidad Militar	Monto Solicitado	Monto a recibir aproximado	% Pagado del Préstamo Actual	Emergencia Justificada	Documentación Completa
1	TCnel.	[REDACTED]	COSAM	\$10,846.00	\$ 811.80	12%	Gastos para realizar exámenes médicos a su padre	Si
				\$10,846.00	\$ 811.80			

Este Consejo considera que la emergencia presentada por la Gerencia General de dicho afiliado se encuentra debidamente comprobada, conforme al Art. 73 de la Ley del IPSFA.

Encomendar a la Gerencia General los detalles legales y administrativos correspondientes.

b.- Solicitudes de Préstamos a Pensionados de Sobrevivencia.

El señor Gerente General, informó al Honorable Consejo Directivo, que este punto lo presentaría el señor Licenciado Guillermo Patricio Majano, Jefe del Departamento de Préstamos, quien sometió a consideración del Honorable Consejo Directivo, dos casos especiales de solicitudes de préstamos personales de las señoras Pensionadas de Sobrevivencia, de acuerdo al siguiente detalle:

NOMBRE	MONTO SOLICITADO	PENSIÓN	OBSERVACIONES	GARANTÍA
[REDACTED] a Vda. de [REDACTED]	\$1,000.00	\$167.41	Titular Pensión	-Pensión -Fiador Solidario
[REDACTED] de Vda. de [REDACTED]	\$5,900.00	\$938.67	Titular Pensión	-Pensión -Fiador Solidario



“Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

Expresó el Licenciado Majano, que de acuerdo al Art. 4, literal a) de la Ley del IPSFA, se aplica regímenes especiales a quienes gocen de pensión militar y a sus beneficiarios.

Que el Art. 65 del Reglamento General de la Ley del IPSFA, establece que para gozar de los beneficios consignados en la Ley del IPSFA, quienes se encuentren sujetos de regímenes especiales, deben cumplir con las garantías especiales que determine el Consejo Directivo.

Que la solicitud de las señoras [REDACTED] de [REDACTED], no tienen impedimento para que se les conceda el préstamo personal solicitado, y descontársele la cuota de la pensión.

En base a los Arts. 4 y 12, literal g) de la Ley del IPSFA, y Art. 65 del Reglamento General de la Ley del IPSFA, la Gerencia General recomienda: Autorizar las solicitudes de préstamos personales siguientes:

NOMBRE	MONTO SOLICITADO	PLAZO	TASA DE INTERÉS	CUOTA	GARANTÍA
[REDACTED] Vda. de [REDACTED]	\$1,000.00	36 meses	10%	\$32.27	-Pensión [REDACTED] Solidario
[REDACTED] Vda. de [REDACTED]	\$5,632.00	36 meses	10%	\$181.73	-Pensión -Seguro de Vida

Al respecto el Consejo Directivo resolvió:

RESOLUCIÓN No. 56

Autorizar con base en los Arts. 4 y 12, literal g) de la Ley del IPSFA, y Art. 65 del Reglamento General de la Ley del IPSFA, los préstamos personales, de las señoras pensionadas de Sobrevivencia:

NOMBRE	MONTO SOLICITADO	PLAZO	TASA DE INTERÉS	CUOTA	GARANTÍA
[REDACTED] n Vda. de	\$1,000.00	36 meses	10%	\$ 32.27	-Pensión -Fiador Solidario
[REDACTED] n Vda. de	\$5,632.00	36 meses	10%	\$181.73	-Pensión -Seguro de Vida

Encomendar a la Gerencia General los detalles legales y administrativos correspondientes.

c.- Préstamos Hipotecarios.

El señor Gerente General presentó al Honorable Consejo Directivo para su conocimiento y resolución, tres solicitudes de préstamos con garantía hipotecaria primera hipoteca por un monto de US \$90,400.00 conforme aparece en Anexo "B" a la presente Acta. Asimismo informó que con base al análisis efectuado la Gerencia General del Instituto, recomienda se aprueben dos solicitudes de primera hipoteca y se deniegue una, según las condiciones del caso.

Al respecto el Consejo Directivo resolvió:

1) Primeras Hipotecas.

a) Afiliados en situación activa

(1) RESOLUCIÓN No. 57

Aprobar la solicitud de Préstamo Hipotecario a favor del señor [REDACTED], de alta en el Estado Mayor Presidencial, en las condiciones siguientes:

MONTO: US \$16,400.00
 PLAZO: 25 años.
 INTERES: 8% anual sobre saldos.
 DESTINO: Adquisición de vivienda.
 DESEMBOLSOS: Una sola entrega.
 FORMA DE PAGO: 300 cuotas mensuales de US \$137.64 cada una, que servirán para amortizar capital e intereses y primas de seguros.
 GARANTIA: Primera hipoteca sobre inmueble ubicado en Colonia América, Pasaje Call, Apartamento 3, Casa No. 139-3, San Salvador.



“Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

OBSERVACIONES: - Ninguna.

(2) RESOLUCIÓN No. 58

Aprobar la solicitud de Préstamo Hipotecario a favor del señor [REDACTED], de alta en el Ministerio de la Defensa Nacional, en las condiciones siguientes:

MONTO: US \$74,000.00
PLAZO: 25 años.
INTERES: 8% anual sobre saldos.
DESTINO: Compra de vivienda.
DESEMBOLSOS: Una sola entrega.
FORMA DE PAGO: 300 cuotas mensuales de US \$619.91 cada una, que servirán para amortizar capital e intereses y primas de seguros.

GARANTIA: Primera hipoteca sobre inmueble ubicado en Residencial Miraflores, Senda Girasoles Oriente, Casa No. 15, Santa Tecla, La Libertad.

OBSERVACIONES: - En este caso se procedió de acuerdo al Art. 9 de la Ley del IPSFA.

b) Decreto 727.

(1) RESOLUCIÓN No. 59

Denegar la solicitud de Préstamo Hipotecario del señor [REDACTED] Supervisor de COSASE, debido a que el inmueble se localiza en una zona de riesgo delincriminal.

Los desembolsos de los préstamos autorizados por el Consejo Directivo, deben ser programados por el Departamento de Préstamos, de acuerdo a la disponibilidad del Instituto.

VI.- PUNTOS VARIOS.

A.- Entrega de proyecto de Memoria Labores IPSFA 2012.

El señor Gerente General, entregó a cada uno de los señores miembros del Honorable Consejo Directivo, una copia de la Memoria de Anual de Labores IPSFA 2012, para su conocimiento previo, comunicando que la presentación oficial será en la próxima sesión.

Al respecto el Consejo Directivo se dio por recibido.

VII.- CORRESPONDENCIA RECIBIDA.

No se presentaron novedades en esta sesión.

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

El Honorable Consejo Directivo acuerda realizar la próxima reunión el día martes veintiséis de febrero de 2013 a partir de las 1200 horas. En cuanto a los puntos a desarrollar en la Agenda serán los siguientes:

- A.- Informe de Auditoría al Proyecto de remodelación en Residencial Loma Linda.
- B.- Proyecto Régimen Administrativo del IPSFA.
- C.- Informe de gestión Plan Operativo Anual correspondiente al año 2012.
- D.- Plan de Compras 2013 situación actual de Contrataciones y Adquisiciones.
- E.- Contratación directa ORACLE con la empresa DATUM.
- F.- Prestaciones y Beneficios.

IX - CIERRE DE LA SESIÓN.

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

GRAL. DIVISIÓN
CÉSAR AONAY ACOSTA BONILLA
Presidente

CNEL. MAN.
NELSON DE JESÚS ARGUETA RAMÍREZ
Director

TCNEL. PA. DEM. Y IIS.
FEDERICO EZEQUEL REYES GIRÓN CANALES
Director

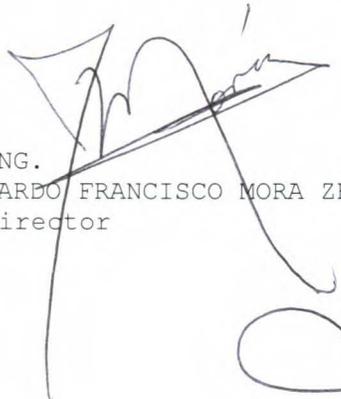
CAPITÁN DE NAVÍO
MIGUEL ANGEL MEJÍA LINARES
Director



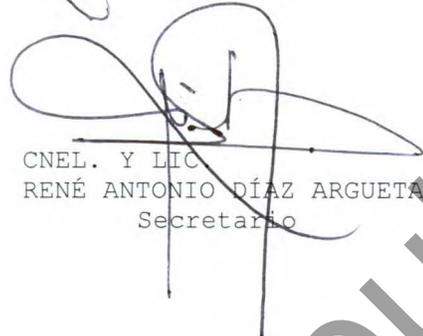
“Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com


CAP. E ING.
JOSÉ RICARDO FRANCISCO MORA ZEPEDA
Director


LIC.
JORGE ERNESTO SERRANO MENDOZA
Director


CNEL. Y LIC.
RENÉ ANTONIO DÍAZ ARGUETA
Secretario

ANEXOS:

“A”: Políticas para la comercialización de los proyectos Greenside Santa Elena y Residencial Loma Linda.

“B”: Préstamos hipotecarios.

Version Publica

Anexo A

Políticas de Mercadeo y Ventas de Proyectos

A. Objetivo General

Las presentes políticas de mercadeo y ventas de proyectos del IPSFA tienen por objeto normar y facilitar el proceso de mercadeo del inventario de proyectos, procurando los mejores precios al menor tiempo y costos de comercialización posibles.

B. Greenside Santa Elena

1. Precio

- a) El precio mínimo de venta de los lotes del proyecto es de \$118.85/v² sin límite en la frontera superior. Manejando un precio ideal de \$165.00/v² por lote y ajustándolo de acuerdo a las variables que lo afecten o beneficien, hasta un límite inferior de acuerdo al mercado y la naturaleza del lote, como se presenta en el anexo "B" Matriz de fijación de precios, autorizado por el Consejo Directivo en Sesión de Acta CD46/2010, Resolución No. 441, numeral 2, de fecha 01/Dic./2010.
- b) El Sr. Gerente General está facultado a vender y a fijar precios con base a la política de precios autorizada por el Consejo Directivo en Sesión de Acta CD46/2010, Resolución No. 441, numeral 3, de fecha 01/Dic./2010.
- c) Los casos especiales que estén por debajo del límite inferior establecido en la presente política, serán sometidos a consideración de Consejo Directivo para la autorización correspondiente. Autorizado por el Consejo Directivo en Sesión de Acta CD46/2010, Resolución No. 441, numeral 3, de fecha 01/Dic./2010.¹
- d) El Señor Gerente General está facultado a firmar cualquier acto o contrato de carácter legal que sea necesario para la comercialización de los lotes que conforman el Proyecto Greenside Sta. Elena. Autorizado por el Consejo Directivo en Sesión de Acta CD46/2010, Resolución No. 441, numeral 4, de fecha 01/Dic./2010
- e) El interesado en adquirir un lote del proyecto Greenside Sta. Elena podrá optar por un financiamiento, a través del Sistema

¹ Se deja sin efecto el numeral de la Resolución No. 441 de Sesión de Acta CD-46/2010 de fecha 01/Dic./2010, sustituyéndose por el presente párrafo.

Financiero; en caso que los interesados sean Señores Oficiales y Suboficiales, podrán optar por financiamiento del IPSFA.

- f) Casos especiales: en el caso de Señores Oficiales activos y pasivos interesados en la adquisición de lotes, tendrán un precio preferencial, descontando el 10% como mínimo del precio de venta, delegando al Señor Gerente General para fijar dichos precios.

2. Ventas

- a) La compra podrá realizarse en dos modalidades:
 - i. Cancelando la totalidad del valor del lote al momento de la firma de la escritura de compraventa.
 - ii. El IPSFA otorgará Promesa de Venta para los clientes que realicen la compra con financiamiento bancario.

En caso de Promesa de Venta, el cliente deberá entregar un anticipo como mínimo del 10% del valor del lote, que podrá realizarse en dos modalidades:

- (1) Pago único que se entregará al momento de la firma de la Promesa de Venta.
- (2) Plan de pago: el monto del anticipo podrá ser distribuido hasta en 3 cuotas mensuales, hasta completar el total del monto anticipado.

En caso de desistimiento del cliente, se podrá efectuar la devolución de anticipos aplicando la siguiente penalidad:

Concepto	% de Penalización
Por gastos administrativos incurridos, se calculará tomando de base el 10% del valor de venta del Inmueble.	10%

Ejemplo:

Precio de venta del lote: \$100,000.00
Anticipo recibido: \$20,000.00 (20% arriba del mínimo requerido)

Calculo de la devolución:

Valor base: \$10,000.00 (10% del valor del lote)
Penalidad del 10%: \$1,000.00
Anticipo recibido: \$20,000.00
Devolución: \$19,000.00

- (3) Casos especiales: Serán autorizados por la Gerencia General
- (4) La compraventa se formalizará en un plazo no mayor de 90 días, momento en el cual se otorgará la escritura. Salvo prórroga autorizada por la Gerencia General.
- iii. El cliente cancelará al momento de la compraventa cualquier diferencia no financiada por el Banco y no cubierta por el anticipo.
- b) Normas específicas para los casos especiales del Convenio entre Lomas de Santa Elena S.A. de C.V. e IPSFA.
 - i. Para la devolución de anticipo de acuerdo a Convenio firmado entre la Sociedad Lomas de Santa Elena y el IPSFA, se firmará un contrato de Promesa de Venta con el IPSFA, únicamente para establecer una relación contractual con el cliente y poder hacer efectiva la devolución del anticipo.
 - ii. Recibirán una consideración preferencial en cuanto a precio y forma de pago de anticipo, todos aquellos clientes que se encuentran en el reporte de auditoría realizado por la firma Murcia & Murcia y que forman parte del convenio firmado entre IPSFA y Lomas de Santa Elena, lo cual será autorizado por la Gerencia General.
- c) Forma de cancelación: Todo pago al IPSFA será a través de cheque certificado o de caja o Gerencia a nombre del IPSFA.
- d) Toda devolución que se relacione a una promesa de venta otorgada por el IPSFA deberá ser finiquitada.

3. Vendedores

- a) La venta de lotes podrá llevarse a cabo en forma directa o a través de intermediarios.
- b) Se considera como intermediario toda persona que trabaje en forma independiente para el IPSFA, dedicándose a la búsqueda de compradores para los proyectos inmobiliarios
- c) Pago de comisiones a intermediarios. El IPSFA pagará en concepto de comisión, hasta el 5% del precio de venta, que se pagaría únicamente si la venta se concreta como mínimo de un 5% arriba del precio mínimo de venta de cada lote, según matriz de fijación de precio, y será cancelado hasta haberse concretizado la compra venta.
- d) Para los miembros del área de ventas en su conjunto, se establece una bonificación cuyo porcentaje será hasta el 1%; siempre y cuando la venta se concrete como mínimo un 5% arriba del precio

mínimo de cada lote. Esta bonificación se distribuirá entre los miembros de dicha área.

- e) Las consultas sobre los proyectos inmobiliarios serán atendidas a través del área de Coordinación de Ventas de Inmuebles.

4. Producto

- a) El IPSFA ofrece en venta lotes urbanizados al público en general.
- b) El IPSFA dará mantenimiento a las áreas comunes, especialmente las áreas verdes recreativas, hasta haber vendido la totalidad de los lotes o haber entregado las zonas verdes y calles a la Alcaldía de Nuevo Cuscatlán.
- c) De conformidad a la normativa vigente del municipio, se le hará saber a todo comprador de sus obligaciones y condicionantes que tienen los terrenos respecto de porcentaje de utilización para construcción, manejo de aguas negras, manejo de aguas lluvias, respeto de corredor biológico en los casos en que aplique.

5. Promoción

A efecto de dinamizar las ventas, el IPSFA podrá realizar promociones que tengan por objetivo incrementar la frecuencia de ventas. Se delega al Señor Gerente General, la determinación de las promociones que amerite realizarse. Como ejemplo de dichas promociones se mencionan las siguientes:

- a) Los honorarios para la elaboración de la Promesa de Venta y/o la elaboración de la escritura de compraventa, corren por cuenta del IPSFA.
- b) El IPSFA podrá realizar eventos denominados "Ferias" para la comercialización de los lotes, en la obra, acompañados por el Sistema Financiero, durante la cual se podrá ofrecer descuentos y/o electrodomésticos.
- c) Descuentos al precio de lista según la política de precios.

6. Publicidad

- a) La Administración preparará un plan de medios para cada ejercicio, en el cual se reflejará los alcances y recursos a invertirse en publicidad a efectos de promover la venta de los inmuebles.
- b) El presupuesto de medios y comisiones de venta será de un máximo del 5% del precio de venta del proyecto. Este presupuesto será cargado íntegramente al proyecto Greenside Sta. Elena, sin embargo incluirá las pautas necesarias para la publicidad del proyecto Loma Linda.

C. Residencial Loma Linda

1. Precio

- a. Se establece una banda de precios de venta de las viviendas, en base a avalúo autorizado por Consejo Directivo en Sesión de acta CD-48/2011, de fecha 21/Dic./2011, Resolución No. 364, numeral 2, literal a., con precios para las viviendas desde \$301,000.00 hasta 345,400.00 y de los Aptos: desde \$176,400.00 hasta \$191,400.00; siempre y cuando se logre como mínimo el valor de \$4, 856,509.54 del proyecto en su totalidad y que corresponde al último avalúo autorizado por C.D.
- b. El Señor Gerente General está facultado a firmar cualquier acto o contrato de carácter legal que sea necesario para la comercialización de las viviendas del Residencial Loma Linda.

2. Ventas

- a) La compraventa podrá realizarse en dos modalidades:
 - i. Cancelando la totalidad del valor de la vivienda al momento de la firma de la escritura de compraventa.
 - ii. El IPSFA otorgará Promesa de Venta para los clientes que realicen la compra con financiamiento bancario.

En caso de Promesa de Venta, el cliente deberá entregar un anticipo como mínimo del 10% del valor de la vivienda, que podrá realizarse en dos modalidades:

- (1) Pago único que se entregará al momento de la firma de la Promesa de Venta.
- (2) Plan de pago: El monto del anticipo podrá ser distribuido hasta en 2 cuotas mensuales, hasta completar el total del monto anticipado.

En caso de desistimiento del cliente, se podrá efectuar la devolución de anticipos aplicando la siguiente penalidad:

Concepto	% de Penalización
Por gastos administrativos incurridos, se calculará tomando de base el 10% del valor de venta del Inmueble.	5%

- iii. El cliente cancelará al momento de la compraventa cualquier diferencia no financiada por el Banco y no cubierta por el anticipo.
- iv. La compraventa se formalizará en un plazo no mayor de 90 días, momento en el cual se otorgará la escritura.

- b) Forma de cancelación. Será a través de cheque certificado o de caja o Gerencia a nombre del IPSFA.
- c) Casos especiales de ventas a plazos, serán autorizados por la Gerencia General, excepto plazos mayores de un año, los cuales se someterán a consideración del Consejo Directivo.

2. Vendedores

- a) La venta de las viviendas podrá llevarse a cabo en forma directa o a través de intermediarios.
- b) Se considera como intermediario toda persona que trabaje en forma independiente para el IPSFA, dedicándose a la búsqueda de compradores para los proyectos inmobiliarios.
- c) Pago de comisiones a intermediarios. El IPSFA pagará en concepto de comisión, el 1% calculado sobre el precio mínimo de venta de la vivienda, según avalúo 2011 autorizado por el Consejo Directivo, y será cancelado hasta haberse concretizado la compra venta.
- d) Para los miembros del área de ventas en su conjunto, se establece una bonificación cuyo porcentaje será hasta el 1%; siempre y cuando la venta se concrete como mínimo un 1% arriba del precio mínimo de cada lote. Esta bonificación se distribuirá entre los miembros de dicha área.
- e) Las consultas sobre los proyectos inmobiliarios serán atendidas a través del área de Coordinación de Ventas de Inmuebles.

3. Producto

- a) El IPSFA ofrece en venta viviendas en Régimen de Condominio, de dos niveles, y de dos tipos: Casas y apartamentos: El Residencial cuenta con un área recreativa y caseta de control de acceso, así como oficina administrativa, ubicado en zona exclusiva de San Salvador.
- b) Correrá por cuenta del IPSFA el mantenimiento continuo al Residencial, y viviendas disponibles, hasta tener el 50% de viviendas vendidas, tal como lo establece el Reglamento del Régimen de Condominio; en ese momento deberá crearse una Junta Directiva quien será la responsable de la Administración del Condominio y el IPSFA cancelará la cuota de mantenimiento y servicio de seguridad en forma proporcional al número de viviendas que todavía tenga en propiedad hasta que se vendan en su totalidad, y el IPSFA finalice su responsabilidad.

- c) Correrá por cuenta del IPSFA el pago de servicios básicos (agua potable y energía) e impuestos municipales de las viviendas disponibles para la venta, y de las áreas comunes; de esto último hasta tener el 50% de viviendas vendidas, tal como lo establece el régimen de condominio; de igual forma aplica para el pago de servicio de seguridad.

4. Promoción

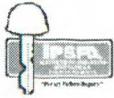
A efecto de dinamizar las ventas, el IPSFA podrá realizar promociones que tengan por objetivo incrementar la frecuencia de ventas. Se delega al Señor Gerente General, la determinación de las promociones que amerite realizarse. Como ejemplo de dichas promociones se mencionan las siguientes:

- a) Los honorarios para la elaboración de la Promesa de Venta y/o la elaboración de la escritura de compraventa, corren por cuenta del IPSFA, sin incluir tasas e impuestos.
- b) El IPSFA podrá realizar eventos denominados "Open House" para la comercialización de las Viviendas, en la obra, acompañados por el Sistema Financiero, durante la cual se podrá ofrecer descuentos y/o electrodomésticos.
- c) Mobiliario, Línea Blanca, Electrodomésticos, etc.
- d) Descuentos al precio de lista en determinados períodos.

5. Publicidad

- a) La Administración preparará un plan de medios para cada ejercicio, en el cual se reflejará los alcances y recursos a invertirse en publicidad a efectos de promover la venta de los inmuebles.
 - i. El presupuesto de medios será financiado en parte, por medio de las algunas bonificaciones que el Instituto obtiene por las pautas de otros proyectos, el resto será cargado al presupuesto disponible.

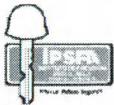
A N E X O : "B"



PRESTAMOS HIPOTECARIOS CD - 06/2013 DE FECHA 20 DE FEBRERO DE 2013



Todos los préstamos cumplen con los requisitos legales establecidos en la ley del IPSFA



PRESTAMOS HIPOTECARIOS A DENEGAR CD - 06/2013 DE FECHA 20 DE FEBRERO DE 2013

1						Mejoras, IPSFA	delincuencia