



“Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

ACTA DE LA SESIÓN CD-36/2023

27 DE SEPTIEMBRE DE 2023.

**LUGAR Y FECHA:**

En el salón de sesiones del Instituto de Previsión Social de la Fuerza Armada, a partir de las dieciocho horas del veintisiete de septiembre dos mil veintitrés.

**ASISTENCIA:**

Consejo Directivo:

Director Presidente:	SR. VICEALMIRANTE	EXON OSWALDO ASCENCIO ALBEÑO
Directores:	SR. GRAL. DE BRIGADA	EDWIN ERNESTO JUÁREZ MONTERROSA
	SR. CNEL. CAB. DEM	CARLOS ALBERTO RODRÍGUEZ GÓMEZ
	SR. TCNEL. P.A. DEM	JOSÉ AQUILINO SIGÜENZA SIGÜENZA
	SRA. TTE. DE FRAGATA	ANDREA PATRICIA SOLÓRZANO DE ROMERO
	SR. LICENCIADO	YACIR ERNESTO FERNÁNDEZ SERRANO
Secretario:	SR. CONTRALMIRANTE	JUAN ANTONIO CALMERÓN GONZÁLEZ

Gerente General

**AGENDA:**

- I.- COMPROBACIÓN DE QUÓRUM.
- II.- LECTURA Y APROBACIÓN DE LA AGENDA.
- III.- NOMBRAMIENTO MIEMBROS DEL CONSEJO DIRECTIVO.
- IV.- APROBACIÓN DEL ACTA CD-35/2023 DE FECHA 11 SEP 2023.
- V.- DESARROLLO DE LA AGENDA.
  - A.- Propuesta de colocación de depósito a plazo.
  - B.- Actualización de la Estrategia de Continuidad del Negocio.
  - C.- Solicitud de autorización de venta de inmueble ubicado en Cantón Penitente Arriba, jurisdicción de Zacatecoluca, departamento de La Paz.
  - D.- Solicitud de autorización de venta de lote No. 8, Polígono G, en Complejo Habitacional Kuankali Norte.
  - E.- Solicitud de autorización de venta de lote No. 15, Polígono E, en Residencial Greenside.
  - F.- Prestaciones y Beneficios.
- VI.- PUNTOS VARIOS.
- VII.- CORRESPONDENCIA RECIBIDA.
- VIII.- PROPUESTA DE PRÓXIMA SESIÓN Y AGENDA A DESARROLLAR.
- IX.- CIERRE DE LA SESIÓN.

**DESARROLLO DE LA SESIÓN:**

I.- COMPROBACIÓN DE QUÓRUM.  
Se determinó que existía quórum legal, comprobando que el rol de asistencia se encuentra debidamente firmado por los señores miembros del Consejo Directivo.

II.- LECTURA Y APROBACIÓN DE LA AGENDA.

III.- NOMBRAMIENTO MIEMBROS DEL CONSEJO DIRECTIVO.

El Gerente General informó al Honorable Consejo Directivo, que mediante Acuerdos Nos. 502, 503, y 504 de fecha 14SEP023 emitidos por la Presidencia de la República y de conformidad a lo establecido en el Artículo 6, literales c), d) y e) de la Ley del IPSFA y Art. 5 del Reglamento General de Aplicación de la misma se nombran, para un período de dos años a partir del 16SEP023 como Director en la Categoría de Oficiales Subalternos a la señora Teniente de Fragata Andrea Patricia Solórzano de Romero, en la Categoría de Civil al señor Lic. Yacir Ernesto Fernández Serrano, y en la Categoría de Pensionados al señor General de Brigada Edwin Ernesto Juárez Monterrosa.

Al respecto el Consejo Directivo se dio por enterado.

**IV.- APROBACIÓN DEL ACTA CD-35/2023 DE FECHA 11SEP023.**

El Consejo Directivo aprobó el Acta de la sesión CD-35/2023 de fecha 11 de septiembre de 2023.

**V.- DESARROLLO DE LA AGENDA.**

**A.- Propuesta de colocación de depósito a plazo.**

El Gerente General informó al Honorable Consejo Directivo que este punto sería presentado por el Lic. Haris Cerón, Gerente Financiero del Instituto, quién inició la exposición presentando el marco regulatorio para realizar las inversiones en depósitos a plazo establecido en el Art. 12 literal ñ) y Art. 93. Inversiones, literal e) de la Ley del IPSFA, asimismo, Art. 15 del Reglamento del Comité de Inversiones del IPSFA, CD-PO-03 Política de Reservas, CD-PO-04 Política de Inversiones, CD-PO-11 Política de Fondos y Modificación a los Lineamientos de las Instituciones Públicas para la Colocación de Depósitos e Inversiones y la Circular DGT-04/2021 de fecha 13SEP021 emitidos por el Ministerio de Hacienda. Seguidamente presentó las consideraciones para la colocación de Depósito a Plazo, teniendo presente que los fondos líquidos que administra el IPSFA deben estar disponibles a corto plazo, ya que constituyen una garantía de liquidez para las obligaciones de pago de los programas previsionales, en cumplimiento a lo establecido en el Art. 93 de nuestra Ley, que establece que: "El objeto de las inversiones de las reservas técnicas y los fondos del Instituto, es la obtención adecuada de rentabilidad en condiciones de seguridad, liquidez y diversificación del riesgo". A continuación, continuó explicando que con el fin de disminuir los riesgos potenciales se ha priorizado la condición de seguridad de los depósitos a plazo, considerando que las inversiones tienen una mayor estabilidad en los bancos del sector estatal y por consecuencia la garantía soberana del Estado para hacer frente a sus compromisos, siendo esto fundamental para la seguridad de los fondos invertidos y a invertir. Asimismo, se ha evaluado la calificación de riesgos de las diferentes instituciones financieras, y se ha verificado que el Banco Hipotecario tiene una clasificación EAA con perspectiva ESTABLE la cual es adecuada dentro de su categoría (esta clasificación se fundamenta en el buen desempeño de la cartera crediticia enfocada en el sector empresarial, así como los adecuados niveles de liquidez) ofertando una tasa preferencial de 6.55% (vigente hasta el 04OCT023); además, se ha comparado que el Banco Agrícola presenta mejor calificación de riesgo EAAA con perspectiva ESTABLE, sin embargo, nos oferta una tasa de 5.21%. Lo anterior, cumple con lo regulado en la Ley del IPSFA, Política de Reservas, Política de Inversiones, Política de Fondos y las Modificaciones a los Lineamientos a las Instituciones Públicas para la Colocación de Depósitos e Inversiones emitidos por el Ministerio de Hacienda. Además, el Banco Hipotecario ofrece una tasa de interés para depósitos a plazo a 180 días, arriba del promedio ponderado semanal publicado por el Banco Central de Reserva para el sector de bancos comerciales de El Salvador por 5.21%, de acuerdo a la última fecha de publicación el 22SEP023 (vigente del 27 de septiembre al 03 de octubre 2023).

Por otra parte, informó que en fecha 01OCT023 se vence el depósito a plazo por un monto de \$2,500,000.00. Asimismo, con el objetivo de mantener el escalonamiento mensual de los fondos, realizó la propuesta de incrementar \$500,000.00 al nuevo depósito a plazo, debido a que se posee disponibilidades en bancos producto de los resultados operativos de los diferentes fondos y programas que se administran, por lo que, se puede aperturar un depósito a plazo en fecha 01OCT023 en la modalidad de "canje" por un monto de \$3,000,000.00, considerando que el Banco Hipotecario ha ofertado una tasa del 6.55%, la cual se mantiene hasta el 04OCT023.



## “Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

Posteriormente procedió a presentar los resultados obtenidos y proyectados de la rentabilidad de estos depósitos a plazo:

N°	CANCELACIÓN			PROPUESTA DE APERTURA		
	BANCO	FECHA DE VENCIMIENTO	MONTO	BANCO	FECHA DE APERTURA	MONTO
1	HIPOTECARIO	01OCT023	\$2,500,000.00	HIPOTECARIO	01OCT023	\$3,000,000.00
	TASA 5.90%	INTERESES GENERADOS	\$72,739.00	TASA 6.55%	INTERESES PROYECTADOS	\$96,904.00

Asimismo, hizo del conocimiento la nueva distribución de la cartera de depósitos a plazo por Institución Financiera.

Finalmente, con base al Art. 12 literal ñ) y Art. 93 literal e) de la Ley del IPSFA, el Romano IV numeral 5 de la Política de Inversiones y con el visto bueno del Comité de Inversiones el Gerente Financiero solicitó al Consejo Directivo:

- Darse por enterado de la cancelación del Depósito a Plazo N° 20800146605 por la cantidad de \$2,500,000.00 en el Banco Hipotecario con fecha de vencimiento 01OCT023.
- Autorizar la apertura de Depósito a Plazo el 01OCT023 por un monto no menor de \$3,000,000.00 a una tasa no menor del 6.55% a no menos de 180 días plazo en el Banco Hipotecario.

Sobre el particular, el Consejo Directivo resolvió:

### **RESOLUCIÓN No. 193:**

- Darse por enterado de la cancelación del Depósito a Plazo N° 20800146605 por la cantidad de \$2,500,000.00 en el Banco Hipotecario con fecha de vencimiento 01OCT023.
- Autorizar la apertura de Depósito a Plazo el 01OCT023 por un monto no menor de \$3,000,000.00 a una tasa no menor del 6.55% a no menos de 180 días plazo en el Banco Hipotecario.

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

### **B.- Actualización de la Estrategia de Continuidad del Negocio.**

El Gerente General informó al Honorable Consejo Directivo, que este punto sería desarrollado por el Ing. Franklin Trejo, Jefe de Aseguramiento de Calidad, quien dio inicio a la exposición, explicando que el objetivo principal de esta presentación es solicitar la aprobación del Honorable Consejo Directivo de la propuesta de actualización de la Estrategia de Continuidad del Negocio, lo anterior para dar cumplimiento al artículo 9 literal e) y artículo 15 de las Normas Técnicas para el Sistema de Gestión de la Continuidad del Negocio (NRP-24), emitida por el Banco Central de Reserva. Por lo anterior, presentó en forma resumida el contenido del documento de la Estrategia de Continuidad del Negocio, explicando la base legal y técnica, alcance, diseño de la estrategia de continuidad del negocio y finalmente la propuesta de actualización de la estrategia de continuidad del negocio. Por lo que se solicita al Honorable Consejo Directivo, aprobar la propuesta de actualización de la Estrategia de Continuidad del Negocio, antes presentada.

Al respecto, el Consejo Directivo resolvió:

**RESOLUCIÓN No. 194:**

Aprobar la propuesta de actualización de la Estrategia de Continuidad del Negocio.

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

**C.- Solicitud de autorización de venta de inmueble ubicado en Cantón Penitente Arriba, jurisdicción de Zacatecoluca, departamento de La Paz.**

El Gerente General informó al Honorable Consejo Directivo que este punto lo presentaría el Ing. Carlos Pastrana, Jefe de la Unidad de Negocio InmoIPSFA, quien inició su presentación explicando como antecedente que el inmueble conocido por Penitente Arriba, fue adquirido por IPSFA el 23 de mayo de 1995, por el monto de compra de un millón trescientos catorce mil doscientos ochenta y cinco dólares con setenta y un centavos de dólar de los Estados Unidos de América (\$1,314,285.71). Continuó explicando que el 7 de abril del presente año se recibió oferta de compra por parte de la Sociedad GRUPO FLORES S.A. DE C.V., por el inmueble de naturaleza rústica inscrito a favor del IPSFA bajo las siguientes matrículas: 1) 55094315-00000, con un área de 28,000.00 metros cuadrados, situado en Cantón Penitente Arriba, Literal "A" en antecedente, correspondiente a la ubicación geográfica de Zacatecoluca, La Paz; 2) 55094299-00000, con área de 28,000.00 metros cuadrados, situado en Cantón Penitente Arriba, Literal "B" en antecedente, correspondiente a la ubicación geográfica de Zacatecoluca, La Paz; 3) 55094320-00000, con un área de 52,979.00 metros cuadrados, situado en Cantón Penitente Abajo, correspondiente a la ubicación geográfica de Zacatecoluca, La Paz; 4) 55094300-00000, con un área de 28,000.00 metros cuadrados, situado en Cantón Penitente Arriba, Literal "C" en antecedente, correspondiente a la ubicación geográfica de Zacatecoluca, La Paz; 5) 55094337-00000, con un área de 28,000.00 metros cuadrados, situado en Cantón Penitente Arriba Literal "CH" en antecedente, correspondiente a la ubicación geográfica de Zacatecoluca, La Paz; 6) 55094309-00000, con un área de 70,000.00 metros cuadrados, situado en Cantón Penitente Arriba, identificado en antecedente como Literal "D", correspondiente a la ubicación geográfica de Zacatecoluca, La Paz; y 7) 55094310-00000, con un área de 30,000.00 metros cuadrados, situado en Cantón Penitente Arriba, Literal "E" en antecedente, correspondiente a la ubicación geográfica de Zacatecoluca, La Paz; todas las matrículas inscritas en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección del Centro, Departamento de La Paz, haciendo un área total de 264,979.00 m<sup>2</sup>, equivalentes a 379,131.95 v<sup>2</sup>. En la nota presentada por Sociedad Grupo Flores, ofertaban por el terreno el monto de \$1,100,000.00. En dicha oferta manifestaron cancelar en concepto de arras el monto de \$100,000.00 y en un plazo de 08 meses entregar el complemento. Continuó su exposición indicando que en fecha 17 de mayo del 2023, se envió nota de respuesta informando a la Sociedad Grupo Flores que el precio de venta del inmueble es \$1,500,000.00. El 29 de mayo se recibió contraoferta por parte de la Sociedad Grupo Flores, en la cual ofertaban el monto de \$1,200,000.00, entregando un anticipo de \$200,000.00 y en un plazo máximo de doce meses entregar el complemento. En fecha 15 de junio del 2023, se le realizó avalúo al inmueble, a fin de obtener un valor comercial reciente y así poder concretizar la venta. Según el avalúo realizado, el valor comercial del inmueble es de \$728,050.00. En fecha 10 de julio del 2023, se comunicó por escrito a la Sociedad GRUPO FLORES S.A. DE C.V., que el precio de venta del terreno se fijó en \$1,400,000.00; monto que toma en cuenta el valor de adquisición, que es mayor que el valor comercial. El 10 de agosto del presente año se recibió nota por parte de la Sociedad Grupo Flores,



“Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

en la cual presentaron la oferta de compra del inmueble por \$1,400,000.00, entregando un anticipo de \$100,000.00 en concepto de arras, firmando promesa de venta y en un plazo máximo de doce meses entregar el complemento de \$1,300,000.00. En fecha 24 de agosto del presente año se procedió a solicitarle al Oficial de Cumplimiento la respectiva investigación y verificación del origen de los fondos, quien informó, en fecha 29 de agosto, lo siguiente:

“La Sociedad GRUPO FLORES S.A. DE C.V., y su Representante Legal [REDACTED] s, No aparecen en la lista de cautela y medios de comunicación digital, para el proceso de venta y adquisición del inmueble. Y con respecto al origen de fondos se observa que financieramente la Sociedad es bastante sólida, pero sí es necesario que presente copia de los documentos que justifiquen o respalden el origen de los fondos de los diferentes depósitos efectuados en la cuenta de ahorros N° 005988600064 del Banco Agrícola, especificando nombre de la persona natural o jurídica que efectuó el depósito y en concepto de qué y así poder continuar con el proceso de compra”.

En fecha 20 de septiembre del presente año se procedió a solicitarle al Oficial de Cumplimiento la verificación del origen de los fondos quien informó, en fecha 22 de septiembre, que después de haber verificado la documentación de respaldo del origen y naturaleza de los fondos de la Sociedad GRUPO FLORES S.A. DE C. V., a través de su Representante Legal [REDACTED] quienes cancelarán el anticipo en concepto de arras, con fondos provenientes de un Crédito Rotativo otorgado por el Banco Azul, en fecha 09 de junio del 2023, del cual presentaron Carta de Aprobación, y se puede ver en el estado de cuenta de ahorro del Banco Agrícola que la empresa cuenta con los fondos necesarios para poder realizar la compra del inmueble en mención.

Por lo anteriormente expuesto, se recomienda al Honorable Consejo Directivo autorizar la venta a la Sociedad GRUPO FLORES S.A. DE C.V., del Inmueble inscrito a favor del IPSFA bajo las siguientes matrículas: 1) 55094315-00000, con un área de 28,000.00 metros cuadrados, situado en Cantón Penitente Arriba, Literal “A” en antecedente, correspondiente a la ubicación geográfica de Zacatecoluca, La Paz; 2) 55094299-00000, con área de 28,000.00 metros cuadrados, situado en Cantón Penitente Arriba, Literal “B” en antecedente, correspondiente a la ubicación geográfica de Zacatecoluca, La Paz; 3) 55094320-00000, con un área de 52,979.00 metros cuadrados, situado en Cantón Penitente Abajo, correspondiente a la ubicación geográfica de Zacatecoluca, La Paz; 4) 55094300-00000, con un área de 28,000.00 metros cuadrados, situado en Cantón Penitente Arriba, Literal “C” en antecedente, correspondiente a la ubicación geográfica de Zacatecoluca, La Paz; 5) 55094337-00000, con un área de 28,000.00 metros cuadrados, situado en Cantón Penitente Arriba Literal “CH” en antecedente, correspondiente a la ubicación geográfica de Zacatecoluca, La Paz; 6) 55094309-00000, con un área de 70,000.00 metros cuadrados, situado en Cantón Penitente Arriba, identificado en antecedente como Literal “D”, correspondiente a la ubicación geográfica de Zacatecoluca, La Paz; y 7) 55094310-00000, con un área de 30,000.00 metros cuadrados, situado en Cantón Penitente Arriba, Literal “E” en antecedente, correspondiente a la ubicación geográfica de Zacatecoluca, La Paz; todas las matrículas inscritas en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección del Centro, Departamento de La Paz, haciendo un área total de 264,979.00 m<sup>2</sup>, equivalentes a 379,131.95 v<sup>2</sup>, por un monto de \$1,400,000.00, bajo los siguientes términos:

- Recibir en concepto de arras la cantidad de US\$100,000.00 y en dicho acto firmar Promesa de Venta.

- Recibir los restantes \$1,300,000.00, en el lapso de un año, ya sea en varios abonos parciales o uno sólo.

Con la venta del inmueble se le estaría dando cumplimiento a los artículos 12 literal h), 93 literal c) y 134 de la Ley del IPSFA y al artículo 9 literal f) del Reglamento General de la Ley del IPSFA.

Sobre el particular, el Consejo Directivo resolvió:

**RESOLUCIÓN No. 195:**

1. Autorizar de conformidad a los artículos 12 literal h), 93 literal c) y 134 de la Ley del IPSFA, y artículo 9 literal f) del Reglamento General de dicha Ley, la venta a la Sociedad GRUPO FLORES S.A. DE C.V., del Inmueble inscrito a favor del IPSFA bajo las siguientes matrículas: 1) 55094315-00000, con un área de 28,000.00 metros cuadrados, situado en Cantón Penitente Arriba, Literal "A" en antecedente, correspondiente a la ubicación geográfica de Zacatecoluca, La Paz; 2) 55094299-00000, con un área de 28,000.00 metros cuadrados, situado en Cantón Penitente Arriba, Literal "B" en antecedente, correspondiente a la ubicación geográfica de Zacatecoluca, La Paz; 3) 55094320-00000, con un área de 52,979.00 metros cuadrados, situado en Cantón Penitente Abajo, correspondiente a la ubicación geográfica de Zacatecoluca, La Paz; 4) 55094300-00000, con un área de 28,000.00 metros cuadrados, situado en Cantón Penitente Arriba, Literal "C" en antecedente, correspondiente a la ubicación geográfica de Zacatecoluca, La Paz; 5) 55094337-00000, con un área de 28,000.00 metros cuadrados, situado en Cantón Penitente Arriba Literal "C" en antecedente, correspondiente a la ubicación geográfica de Zacatecoluca, La Paz; 6) 55094309-00000, con un área de 70,000.00 metros cuadrados, situado en Cantón Penitente Arriba, identificado en antecedente como Literal "D", correspondiente a la ubicación geográfica de Zacatecoluca, La Paz; y 7) 55094310-00000, con un área de 30,000.00 metros cuadrados, situado en Cantón Penitente Arriba, Literal "E" en antecedente, correspondiente a la ubicación geográfica de Zacatecoluca, La Paz; todas las matrículas inscritas en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección del Centro, Departamento de La Paz, haciendo un área total de 264,979.00 m<sup>2</sup>, equivalentes a 379,131.85 v<sup>2</sup>, por un monto de \$1,400,000.00, bajo los siguientes términos:

- Recibir en concepto de arras la cantidad de US\$100,000.00 y en dicho acto firmar Promesa de Venta.
- Recibir los restantes \$1,300,000.00, en el lapso de un año, ya sea en varios abonos parciales o uno sólo.

2. Facultar al señor Gerente General para que comparezca en el otorgamiento de la respectiva promesa de venta y de la escritura de compraventa, en nombre y representación del Instituto, así como para recibir el precio de venta.

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

**D.- Solicitud de autorización de venta de lote No. 8, Polígono G, en Complejo Habitacional Kuaukali Norte.**

El Gerente General informó al Honorable Consejo Directivo que este punto lo presentaría el Ing. Carlos Pastrana, Jefe de la Unidad de Negocio InmoIPSFA, quien inició su presentación explicando como antecedente que el [REDACTED] realizó pago de reserva por mil dólares de los Estados Unidos de América (US \$1,000.00), el día 15 de agosto de 2011, por el Lote N° 8 del Polígono "G", el cual tiene un área de 372.45 m<sup>2</sup> equivalente a 532.90 v<sup>2</sup> correspondiente a la ubicación geográfica de Florencia, Nuevo



“Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

Cuscatlán, La Libertad, inscrito a favor del IPSFA a la matrícula número 30268688-A0098, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro del Departamento de La Libertad. Seguidamente informó que para determinar el valor por vara cuadrada de los lotes se cuenta con el precio de referencia con valores proporcionados en el último valúo de fecha 11 de noviembre de 2022 y que asciende a US\$204.45/v2 (valor bajo), US\$219.84/v2 (valor medio) y US\$241.82/v2 (valor alto). Por lo anterior, el Honorable Consejo Directivo en Resolución No. 142 del Acta de Sesión CD-24/2023 de fecha 28 de junio del presente año, autorizó la actualización de las Políticas de Comercialización del Proyecto Complejo Habitacional Kuaukali Norte, que entre sus literales se mencionan los siguientes: Literal A: El precio de venta de los lotes para afiliados será de US\$220.00/v2; Literal B: El precio de venta de los lotes para particulares será de US \$250.00/v2 y Literal C: Para aquellos señores afiliados que mantienen una reserva de un mil dólares, a quienes se les ha solicitado su pronunciamiento para la formalización de la compraventa y a la fecha no han formalizado un contrato de promesa de venta o de compraventa, se les otorgará opción de compra, considerando el precio de venta de los lotes a US\$205.00/v2; monto calculado sobre el valor comercial bajo, según avalúo de fecha 11 de noviembre de 2022, tomado como referencia; para lo cual se estableció un plazo máximo de tres meses para la formalización de la compraventa, contados a partir de la aprobación de la presente política, en caso de no obtener una respuesta positiva el Instituto realizará las gestiones para devolver dicha reserva. Dicho plazo vence el próximo 28 de septiembre del presente año. El 13 de julio de 2023, se procedió a comunicarle mediante correo electrónico el precio de venta por V<sup>2</sup> según actualización aprobada en Acta de Sesión CD-24/2023, de fecha 28 de junio del presente año, por lo que el precio de venta asciende a US \$109,244.50. El 07 de septiembre el [REDACTED] informó mediante correo electrónico su interés de compra del Lote N° 8 del Polígono "G". Asimismo, inició el proceso de solicitud de crédito hipotecario con la Unidad de Negocios IPSFACrédito. Adicionalmente, en fecha 08 de septiembre del presente año, se procedió a solicitarle al Oficial de Cumplimiento la respectiva investigación y verificación del origen de los fondos informándose lo siguiente: "Después de haber efectuado la búsqueda en las listas de cautela y medios de comunicación digital, [REDACTED] no aparece en la lista de cautela y medios de comunicación digital, para el proceso de compra del inmueble. Y con respecto al origen de fondos se justifica ya que será por medio de Crédito Hipotecario otorgado por este Instituto". Por lo anterior y con base al Literal C de la actualización de las Políticas de Comercialización del Proyecto Complejo Habitacional Kuaukali Norte, se solicita que el Consejo Directivo autorice la venta de un inmueble de naturaleza urbana, identificado como Lote N° 8 del Polígono "G", ubicado en Complejo Habitacional Kuaukali Norte, correspondiente a la ubicación geográfica de Florencia, Nuevo Cuscatlán, La Libertad, de una extensión superficial de 372.45 m<sup>2</sup> equivalentes a 532.90 v<sup>2</sup> al valor de doscientos cinco dólares de los Estados Unidos de América (US\$205.00) la vara cuadrada, que corresponde al precio para los afiliados que mantienen una reserva de mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$1,000.00), siendo el precio de venta de US\$109,244.50. Con la venta del inmueble se le estaría dando cumplimiento a los artículos 12 literal h), 93 literal c) y 134 de la Ley del IPSFA y al artículo 9 literal f) del Reglamento General de la Ley del IPSFA.

Al respecto, el Consejo Directivo resolvió:

**RESOLUCIÓN No. 196:**

1. Autorizar de conformidad a los artículos: 12 literal h), 93 literal c) y 134 de la Ley del IPSFA, el artículo 9 literal f) del Reglamento General de la Ley del IPSFA; y al literal C de la actualización de las Políticas de Comercialización del Complejo Habitacional Kuaukali Norte, la venta a favor del [REDACTED], del inmueble de naturaleza urbana, identificado como Lote N° 8 del Polígono "G", ubicado en Complejo Habitacional Kuaukali Norte, correspondiente a la ubicación geográfica de Florencia, Nuevo Cuscatlán, La Libertad, de una extensión superficial de 372.45 m<sup>2</sup> equivalentes a 532.90 v<sup>2</sup>, al valor de doscientos cinco dólares de los Estados Unidos de América (US\$205.00) la vara cuadrada, que corresponde al precio para los afiliados que mantienen una reserva de mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$1,000.00); el precio de la venta será de US\$109,244.50, lote inscrito a favor del IPSFA a la matrícula número 30268688-A0018, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro del Departamento de La Libertad.
2. Facultar al señor Gerente General, para que comparezca en el otorgamiento de la respectiva escritura de compraventa, en nombre y representación del Instituto, así como para recibir el precio de venta.

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

**E.- Solicitud de autorización de venta de lote No. 15, Polígono E, en Residencial Greenside.**

El Gerente General informó al Honorable Consejo Directivo que este punto lo presentaría al Ing. Carlos Pastrana, Jefe de la Unidad de Negocio InmoIPSFA, quien inició su presentación explicando como antecedente que el Lote N° 15, Polígono E, Residencial Greenside Santa Elena, fue adquirido por IPSFA el 10 de julio de 2008, como parte del proyecto global de comercialización de lotes de dicha Residencial. Continuó explicando que el 01 de diciembre del 2010 en Sesión de Consejo Directivo CD-46/2010 se aprobó la política de precios para la venta de lotes de Greenside Santa Elena, mediante la cual en su anexo B, se fijó el precio por v<sup>2</sup> de \$148.50 para el Lote 15, Polígono E de Residencial Greenside. El 13 de febrero del presente año se recibió oferta de compra por parte del [REDACTED], por el lote de naturaleza rústica con número 15 del polígono "E" ubicado en: Residencial Greenside, Santa Elena, correspondiente a la ubicación geográfica de Nuevo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, con un área de 413.41 m<sup>2</sup>, equivalentes a 591.51 v<sup>2</sup>, inscrito a favor del IPSFA bajo la matrícula 30211817-00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de La Libertad. En la nota presentada por el [REDACTED] ofertaba el monto de Setenta y Nueve Mil Ochocientos Cincuenta y Tres dólares con 85 centavos de dólar de los Estados Unidos de América (\$79,853.85) por el referido lote. Continuó la exposición indicando que en fecha 26 de agosto de 2023, se le realizó avaluó al lote polígono E N° 15 a fin de obtener un valor comercial reciente y así poder concretizar la venta. Según el avaluó realizado, el valor comercial del Lote N° 15, Polígono "E" de Residencial Greenside Santa Elena es de \$130.00 por v<sup>2</sup>, sugiriendo el avaluó un valor razonable de \$77,000.00 por dicho lote. El Departamento de Análisis de Inversiones, analizó el avaluó y el valor de la política de precios aprobada en el año 2010, concluyendo lo siguiente: Se recomienda hacer oferta de venta de \$92,350.00, con el 5% de rentabilidad sobre el precio por vara cuadrada de la política de precios aprobada en el 2010, puesto que es más alto, y se llega a un precio de \$155.93 la v<sup>2</sup> y como mínimo \$89,700.00, equivalente al





“Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

2% de rentabilidad, a un valor de \$151.47 la v<sup>2</sup>. En fecha 06 de septiembre del 2023, se procedió a comunicarle mediante nota al señor Giovanni Noé Guirola el precio de venta de \$155.93 por v<sup>2</sup>, según lo recomendado por el Departamento de Análisis de Inversión. En fecha 11 de septiembre del 2023, [REDACTED], informó mediante nota la aceptación del precio de venta del Lote N° 15, Polígono “E”, ubicado en Residencial Greenside Santa Elena, por el monto de \$92,350.00, entregando un anticipo de \$10,000.00 en concepto de prima, firmando promesa de venta y en un plazo máximo de sesenta días contados a partir de la firma de la promesa de venta entregar el complemento de \$82,350.00. En fecha 20 de septiembre del presente año se procedió a solicitarle al Oficial de Cumplimiento la respectiva investigación y verificación del [REDACTED], así como del origen de los fondos con los que estaría comprando el lote. El 26 de septiembre el Oficial de Cumplimiento informó lo siguiente:

“Después de haber efectuado la búsqueda en la lista de cautela y medios de comunicación digital, el [REDACTED], no aparece en la lista de cautela y medios de comunicación digital, para el proceso de compra del inmueble. Con respecto al origen de los fondos se justifica, ya que será por medio de fondos provenientes de venta de inmueble de su propiedad, del cual presenta documento por reserva de fondos. Asimismo, se verificó movimiento de la cuenta de ahorro del Banco Agrícola N° 5006311285 y Banco Industrial N° 01-008-000341-6 correspondiente al depósito de los fondos de la reserva del inmueble”. Por lo anteriormente expuesto, se recomienda al Honorable Consejo Directivo autorizar la venta del terreno a favor [REDACTED]

[REDACTED] ubicado en Lote N° 15, Polígono “E”, de Residencial Greenside Santa Elena, Jurisdicción de Nuevo Cuscatlán, Depto. de La Libertad, del cuya dirección según Certificación Extractada es: Residencial Greenside, Santa Elena, Polígono E, Lote 15, Finca La Joya, Nuevo Cuscatlán, La Libertad, por el monto de \$92,350.00, el cual es de naturaleza rústica, con un área de 413.41 m<sup>2</sup>, equivalentes a 591.51 v<sup>2</sup>, inscrito a favor del IPSFA bajo la matrícula 30211817-00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de La Libertad, bajo los siguientes términos:

- Recibir en concepto de prima el valor de \$10,000.00 firmando en ese acto una promesa de venta.
- Recibir los restantes \$82,350.00, en el lapso de sesenta días a partir de la firma de la promesa de venta.

Con la venta del inmueble se le estaría dando cumplimiento a los artículos 12 literal h), 93 literal c) y 134 de la Ley del IPSFA y al artículo 134 literal f) del Reglamento General de la Ley del IPSFA.

Sobre el particular, el Consejo Directivo resolvió:

**RESOLUCIÓN No. 197:**

I. Autorizar de conformidad a los artículos: 12 literal h), 93 literal c) y 134 de la Ley del IPSFA, y artículo 9 literal f) del Reglamento General de dicha Ley, la venta de un terreno ubicado Residencial Greenside Santa Elena, Jurisdicción de Nuevo Cuscatlán, Depto. de La Libertad, a favor del [REDACTED], cuya dirección según Certificación Extractada es: Residencial Greenside, Santa Elena, Polígono E, Lote 15, Finca La Joya, Nuevo Cuscatlán, La Libertad, por el monto de \$92,350.00, el cual es de naturaleza rústica, con un área de 413.41 m<sup>2</sup>, equivalentes a 591.51 v<sup>2</sup>, inscrito a favor del IPSFA bajo la matrícula 30211817-00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de La Libertad, bajo los siguientes términos:

- Recibir en concepto de prima el valor de \$10,000.00 firmando en ese acto una promesa de venta.
- Recibir los restantes \$82,350.00, en el lapso de sesenta días a partir de la firma de la promesa de venta.

2. Facultar al señor Gerente General, para que comparezca en el otorgamiento de la respectiva promesa de venta y escritura de compraventa, en nombre y representación del Instituto, así como para recibir el precio de venta.

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

**F.- Prestaciones y Beneficios.**

**1.- Beneficios**

**a.- Solicitudes de casos especiales de Préstamos Personales.**

El Gerente General informó al Consejo Directivo, que este punto lo presentaría el Licenciado Guillermo Majano, Jefe de la Unidad de Negocios IPSFACrédito, quien mencionó que las solicitudes de préstamos personales por casos especiales, tienen su base legal en lo dispuesto en la siguiente normativa:

✓ Artículos 12, 73 y 74 de la Ley del IPSEFA.

✓ Res. No. 21, CD-06/2021, de fecha 10 de febrero de 2021.

Además, el Jefe de IPSFACrédito indicó que se han recibido dieciocho solicitudes de préstamos personales, que se catalogan como casos especiales, por la cantidad de US \$72,123.20, que por tener una categoría de riesgo inferior a la "B" o no haber cancelado el 50% del préstamo anterior, no pueden ser tramitadas de forma normal, siendo el destino de las mismas "Pago de deudas", "Reparación de vivienda", "Gastos médicos" y "Gastos de estudios". El detalle es el siguiente:

**SOLICITUDES DE CASOS ESPECIALES DE PRÉSTAMOS PERSONALES**

N°	Nombre	Observación	Monto solicitado	Monto recomendado	Destino del préstamo
1	[REDACTED]	Categoría de riesgo "E" No ha pagado 50%	\$15,799.20	\$15,799.20	Pago de deudas
2	[REDACTED]	No ha pagado 50%	\$7,476.00	\$7,476.00	Reparación de vivienda
3	[REDACTED]	Categoría de riesgo "C2"	\$1,956.00	\$1,956.00	Reparación de vivienda
4	[REDACTED]	Categoría de riesgo "E"	\$2,000.00	\$2,000.00	Pago de deudas
5	[REDACTED]	Categoría de riesgo "C2"	\$2,000.00	\$2,000.00	Reparación de vivienda
6	[REDACTED]	Categoría de riesgo "E" No ha pagado 50%	\$1,000.00	\$1,000.00	Reparación de vivienda
7	[REDACTED]	Categoría de riesgo "E" No ha pagado 50%	\$4,375.00	\$4,375.00	Gastos médicos
8	[REDACTED]	Categoría de riesgo "E" No ha pagado 50%	\$465.00	\$465.00	Reparación de vivienda
9	[REDACTED]	Categoría de riesgo "E"	\$1,200.00	\$1,200.00	Pago de deudas
10	[REDACTED]	Categoría de riesgo "E"	\$4,400.00	\$4,400.00	Pago de deudas
11	[REDACTED]	No ha pagado 50%	\$2,200.00	\$2,200.00	Pago de deudas
12	[REDACTED]	Categoría de riesgo "E"	\$2,290.00	\$2,290.00	Pago de deudas
13	[REDACTED]	No ha pagado 50%	\$5,000.00	\$5,000.00	Reparación de vivienda
14	[REDACTED]	Categoría de riesgo "E"	\$3,000.00	\$3,000.00	Reparación de vivienda
15	[REDACTED]	Categoría de riesgo "E"	\$5,762.00	\$5,762.00	Pago de deudas
16	[REDACTED]	No ha pagado 50%	\$1,700.00	\$1,700.00	Pago de deudas
17	[REDACTED]	Categoría de riesgo "E"	\$8,500.00	\$8,500.00	Pago de deudas
18	[REDACTED]	Categoría de riesgo "E"	\$3,000.00	\$3,000.00	Gastos de estudios
<b>TOTALES</b>			<b>\$72,123.20</b>	<b>\$72,123.20</b>	

En virtud de lo antes indicado el Jefe de IPSFACrédito, concluyó que:



## “Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

- Las solicitudes realizadas cumplen con los parámetros legales para su aprobación, lo cual fue verificado por el Comité de Préstamos Personales.
- La inversión está garantizada con el salario, con la pensión, con el fondo de retiro, con el seguro de deuda o con la reserva de incobrabilidad, en caso de mora.

Asimismo, se recomendó al Honorable Consejo Directivo lo siguiente: Autorizar las solicitudes de casos especiales de préstamos personales, en virtud de que los motivos declarados por los solicitantes "Pago de deudas", "Reparación de vivienda", "Gastos médicos" y "Gastos de estudios", requieren de atención urgente de su parte, y por otro lado, está respaldada la recuperación de la inversión con el salario, con la pensión, con el fondo de retiro, con el seguro de deuda o la reserva de incobrabilidad, en caso de mora.

Sobre el particular, y con base en el Art. 12, literal g), de la Ley del IPSFA, el Consejo Directivo resolvió:

### **RESOLUCIÓN No. 198:**

Autorizar las solicitudes de casos especiales de préstamos personales, en virtud de que los motivos declarados por los solicitantes "Pago de deudas", "Reparación de vivienda", "Gastos médicos" y "Gastos de estudios", requieren de atención urgente de su parte, y por otro lado, está respaldada la recuperación de la inversión con el salario, con la pensión, con el fondo de retiro, con el seguro de deuda o la reserva de incobrabilidad, detallado así:

N°	Nombre	Monto aprobado	Destino del préstamo
1	[REDACTED]	\$15,799.20	Pago de deudas
2	[REDACTED]	\$7,476.00	Reparación de vivienda
3	[REDACTED]	\$1,956.00	Reparación de vivienda
4	[REDACTED]	\$2,000.00	Pago de deudas
5	[REDACTED]	\$2,000.00	Reparación de vivienda
6	[REDACTED]	\$1,000.00	Reparación de vivienda
7	[REDACTED]	\$4,375.00	Gastos médicos
8	[REDACTED]	\$465.00	Reparación de vivienda
9	[REDACTED]	\$1,200.00	Pago de deudas
10	[REDACTED]	\$4,400.00	Pago de deudas
11	[REDACTED]	\$2,200.00	Pago de deudas
12	[REDACTED]	\$2,290.00	Pago de deudas
13	[REDACTED]	\$5,000.00	Reparación de vivienda
14	[REDACTED]	\$3,000.00	Reparación de vivienda
15	[REDACTED]	\$5,762.00	Pago de deudas
16	[REDACTED]	\$1,700.00	Pago de deudas
17	[REDACTED]	\$8,500.00	Pago de deudas
18	[REDACTED]	\$3,000.00	Gastos de estudios
	<b>Total</b>	<b>\$72,123.20</b>	

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

### **b.- Solicitudes de Préstamos Hipotecarios.**

El Gerente General informó al Consejo Directivo que este punto lo presentaría el Licenciado Guillermo Majano, Jefe de la

Unidad de Negocios IPSFACrédito, quien mencionó que las solicitudes de préstamos hipotecarios, tienen su base legal en lo dispuesto en los Artículos 12, 60, 61, 65, 74 y 93 de la Ley de IPSEFA, así como en las políticas de préstamos hipotecarios, autorizadas en Resolución No. 63, contenida en el Acta CD-15/2021, de fecha 20 de abril 2021.

Como antecedente expresó que se han recibido tres solicitudes de préstamos hipotecarios, por \$104,300.00, de acuerdo al siguiente detalle:

**SOLICITUDES DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**

N°	Grado y nombre	Población	Monto solicitado	Monto recomendado	Destino
1	[REDACTED]	Activo	\$50,000.00	\$49,870.29	Cancelación de hipoteca y mejoras
2	[REDACTED]	Activo	\$30,000.00	\$30,000.00	Cancelación de hipoteca y mejoras
3	[REDACTED]	Activo	\$24,300.00	\$24,300.00	Ampliación y mejoras
<b>Totales</b>			<b>\$104,300.00</b>	<b>\$104,170.29</b>	

Mencionó que los préstamos estarán garantizados de la siguiente manera:

- Propiedad ubicada en Urbanización Bosques de la Paz II Etapa, lote # 5, Pol. 38 A, Ilopango San Salvador, la cual está valuada en \$50,954.31.
- Propiedad ubicada en Urb. Prados de Venecia III Etapa, Lote 17, Grupo 81, Soyapango, San Salvador, la cual está valuada en \$32,989.68.
- Propiedad ubicada en Lote 33, Residencial Santa Lucía Norte, Ilopango, San Salvador, la cual está valuada en \$27,765.57.

En virtud de lo antes indicado se concluyó que:

- Los solicitantes han cumplido con la presentación de la documentación y con los requisitos para los préstamos hipotecarios, lo cual fue verificado por el Comité de Préstamos Hipotecarios.
- Se cuenta con disponibilidad de recursos financieros para la inversión en préstamos.
- Se suplen las necesidades de los solicitantes de realizar las mejoras en sus viviendas, lo cual tendrá un impacto positivo en la calidad de vida familiar de cada uno.

Por lo antes expuesto, se recomienda al Honorable Consejo Directivo:

- Autorizar la solicitud de préstamo hipotecario al [REDACTED] en las condiciones siguientes: Monto: \$49,870.29; Plazo: 300 meses; Tasa de Interés: 8% anual; Destino: Cancelación de hipoteca y mejoras; por un inmueble ubicado en Urbanización Bosques de la Paz II Etapa, lote # 5, Polígono 38 A, Ilopango, San Salvador, el cual está valuado en \$50,954.31.
- Autorizar la solicitud de préstamo hipotecario al señor Sgto. [REDACTED], en las condiciones siguientes: Monto: \$30,000.00; Plazo: 300 meses; Tasa de Interés: 8% anual; Destino: Cancelación de hipoteca y mejoras; por un inmueble ubicado en Urbanización Prados de Venecia III Etapa, Lote 17, Grupo 81, Soyapango, San Salvador, el cual está valuada en \$32,989.68.



“Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

3. Autorizar la solicitud de préstamo hipotecario Administrativo [REDACTED] Portillo, en las condiciones siguientes: Monto: \$24,300.00; Plazo: 180 meses; Tasa de Interés: 8% anual; Destino: Ampliación y mejoras; por un inmueble ubicado en Lote 33, Residencial Santa Lucía Norte, Ilopango, San Salvador, el cual está valuado en \$27,765.57.

Al respecto, el Consejo Directivo resolvió:

**RESOLUCIÓN No. 199:**

1. Autorizar la solicitud de préstamo hipotecario [REDACTED] en las condiciones siguientes: Monto: \$49,870.29; Plazo: 300 meses; Tasa de Interés: 8% anual; Destino: Cancelación de hipoteca y mejoras; por un inmueble ubicado en Urbanización Bosques de la Paz II Etapa, lote # 5, Polígono 38 A, Ilopango, San Salvador, el cual está valuado en \$50,954.31.
2. Autorizar la solicitud de préstamo hipotecario al [REDACTED] en las condiciones siguientes: Monto: \$32,989.68; Plazo: 300 meses; Tasa de Interés: 8% anual; Destino: Cancelación de hipoteca y mejoras; por un inmueble ubicado en Urbanización Prados de Venecia III Etapa, Lote 17, Grupo 81, Soyapango, San Salvador, el cual está valuado en \$32,989.68.
3. Autorizar la solicitud de préstamo hipotecario a [REDACTED] en las condiciones siguientes: Monto: \$24,300.00; Plazo: 180 meses; Tasa de Interés: 8% anual; Destino: Ampliación y mejoras, por un inmueble ubicado en Lote 33, Residencial Santa Lucía Norte, Ilopango, San Salvador, el cual está valuado en \$27,765.57.

Recomendar a la Gerencia General los demás aspectos legales y administrativos correspondientes.

**VI.- PUNTOS VARIOS.**

No se presentaron novedades en esta sesión.

**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 miércoles cuatro de octubre de 2023 a partir de las 1800 horas. En cuanto a los puntos a desarrollar en la Agenda serán los siguientes:

- A.- Informe de Auditoría Externa Financiera y Fiscal, primer trimestre 2023.
- B.- Solicitud de ayuda económica adicional de pensionado por invalidez.
- C.- Informe de Compras de Baja Cuantía del mes de septiembre 2023.
- D.- Solicitud de autorización de venta de lote No. 6, Polígono D, en Complejo Habitacional Kuaukali Norte.
- E.- Prestaciones y Beneficios.


Handwritten signatures and initials in blue ink on the left margin, including a large 'RO' at the bottom.

IX.- CIERRE DE LA SESIÓN.

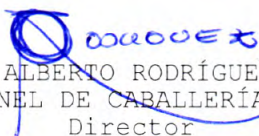
No habiendo más que hacer constar, se da por terminada la presente Acta que contiene catorce páginas útiles, a las diecinueve y veinticinco horas del día veintisiete de septiembre de dos mil veintitrés, la cual firmamos.



EXON OSWALDO ASCENCIO ALBEÑO  
VICEALMIRANTE  
Presidente




EDWIN ERNESTO JUÁREZ MONTERROSA  
GENERAL DE BRIGADA  
Director



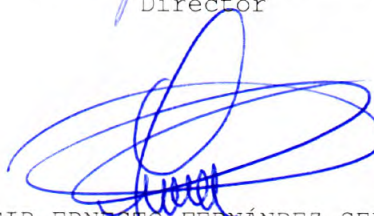
CARLOS ALBERTO RODRÍGUEZ GÓMEZ  
CORONEL DE CABALLERÍA DEM  
Director



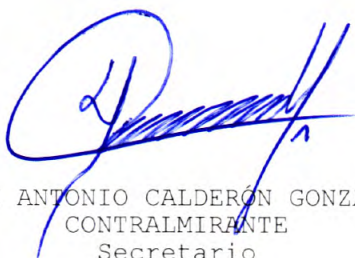
JOSÉ AQUILINO SIGÜENZA SIGÜENZA  
TENIENTE CORONEL P.A. DEM  
Director



ANDREA PATRICIA SOLÓRZANO DE ROMERO  
TENIENTE DE FRACATA  
Director



YACIR ERNESTO FERNÁNDEZ SERRANO  
LICENCIADO  
Director



JUAN ANTONIO CALDERÓN GONZÁLEZ  
CONTRALMIRANTE  
Secretario