Documento elaborado en versión pública, Art. 30 LAIP. Se han suprimido datos reservados y confidenciales.

ACTA DE LA SESIÓN CD-11/2017 16 DE MARZO DE 2017.

LUGAR Y FECHA:

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

ASISTENCIA:

Consejo Directivo:

Director Presidente:	SR. GENERAL DE DIVISIÓN	FÉLIX EDGARDO NÚÑEZ ESCOBAR
Directores Propietarios:	CNEL. ART. DEM.	JOSÉ ROBERTO SALEH ORELLANA (Ausente con excusa)
	SR. CNEL. PA. DEM.	CHRISTIAN NELSON MELARA (Ausente con excusa)
	SR. CNEL. INF. DEM.	JORGE RIGOBERTO FUENTES VELARDE
	SR. TTE. DE NAVIO	MIGUEL ÁNGEL FLORES FUENTES
	SR. CAP. DE TRANS.	DAVID ROQUE SACA AMAYA
	SR.	RAFAEL ANTONIO HERRERA ESCOBAR
Secretario:	SR.CNEL. Y LIC.	RENÉ ANTONIO DÍAZ ARGUETA Gerente General

AGENDA:

I.- **COMPROBACIÓN DE QUÓRUM.**

II.- **LECTURA Y APROBACIÓN DE LA AGENDA.**

III.- **APROBACIÓN DEL ACTA CD-10/2017 DE FECHA 09MAR017.**

IV.- **DESARROLLO DE LA AGENDA.**

A.- Solicitud autorización arrendamiento con promesa de venta del inmueble Finca El Carmen.

V.- **PUNTOS VARIOS.**

A.- Informe visita Asamblea Legislativa.

VI.- **CORRESPONDENCIA RECIBIDA.**

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

VIII.- **CIERRE DE LA SESIÓN.**

DESARROLLO DE LA SESIÓN:

versión pública

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 09MAR017**

El Consejo Directivo aprobó el Acta de la sesión CD-10/017 de fecha 09 de marzo de 2017.

IV.- **DESARROLLO DE LA AGENDA.**

A.- Solicitud autorización arrendamiento con promesa de venta del inmueble Finca El Carmen.

El señor Gerente General, informó al Honorable Consejo Directivo, que este punto lo desarrollarían el Lic. Francisco Sorto, Gerente Financiero, la Arq. Delmy Vela, Jefe del Departamento de Inmuebles y la Ing. Jenny de Ramírez, Coordinadora de ventas de inmuebles.

La Arq. Vela inició explicando que el inmueble sobre el cual se ha recibido oferta de arrendamiento con promesa de venta es el denominado Finca El Carmen, ubicado en el municipio de Santa Tecla, Depto. La Libertad, y mostró el esquema de ubicación, el cual se encuentra sobre el Boulevard Sur, contiguo a Residencial Pinares de Suiza, el cual fue adquirido en el año 1994, con una extensión original de 11.7 mz [redacted] Explicó que el Boulevard Sur no estaba construido en su totalidad y el acceso original al inmueble era por la 8ª Avenida Sur.

Continuó la Arq. Vela, explicando que por diversas circunstancias ajenas a este Instituto el inmueble fue perdiendo valor comercial, específicamente desde que acaeció el terremoto en el año 2001; detallando lo siguiente:

1.- Que el inmueble fue adquirido en el año 1994, con una extensión original de 11.7 mz a un valor de [redacted] Explicó que el Boulevard Sur no estaba construido en su totalidad y el acceso original al inmueble era por la 8ª Avenida Sur.
2.- Que en el año 1999, 5 años después de su adquisición, fue declarado por la Alcaldía de Santa Tecla como Zona Agroforestal, por estar ubicado en la Cordillera del Bálsamo, prohibiendo todo tipo de construcción, lo cual quedó establecido en la Ordenanza Municipal, publicada en diario oficial No. 344.
3.- En el año 2000, un año después, el MOP, solicitó al IPSFA le otorgara una porción de 1.9 mz para construir la prolongación del Boulevard Sur para mejorar la conectividad de la zona, y emitió acuerdo ejecutivo para pagar al IPSFA, de mutuo acuerdo a

versión publica

[redacted] por lo que el IPSFA, autorizó al MOP la construcción de dicho bulevar y quedó a la espera del pago en concepto de indemnización, el cual no lo realizó durante todo ese año.

4.- Que la construcción de dicho bulevar, dividió en dos porciones el inmueble: a)una franja de terreno contiguo al Residencial Las Ardenas, que según la OPAMSS, su uso, solo es zona verde y no permiten ningún tipo de acceso por ser el bulevar una vía de flujo rápido; y b)el resto de 9 mz aprox.

5.- En el año 2001, un año después, ocurrieron los terremotos de enero y febrero, ocasionando el deslave en "Las Colinas", sector donde se ubica la Finca El Carmen y el MOP informó al IPSFA, que el terreno ya no valía lo acordado, si no que por avalúo que se efectuó en ese momento, estarían dispuestos a pagar al IPSFA [redacted]

6.- Sobre dicho precio propuesto existió desacuerdo con el MOP, ya que el nuevo valor era inferior al de adquisición, el IPSFA no aceptó porque estaría incumpliendo el Art. 134 de la Ley del IPSFA, el cual establece que no es posible vender un inmueble a un valor inferior al de su adquisición y el MOP promovió Juicio de Expropiación en contra del IPSFA.

7.- En el proceso de expropiación el juzgado de lo civil nombra dos peritos para contar con una tercera opinión diferente a la del IPSFA y a la del MOP, para determinar el valor del área a expropiar y el resultado de dicha valuación debía ser aceptado por ambas partes.

8.- En el año 2003 el Instituto adopta la política de valuación de sus inmuebles cada 5 años, incluyendo la Finca El Carmen, lo cual fue efectuado por peritos certificados por la Superintendencia del Sistema Financiero, presentando dicho inmueble un devalúo por [redacted] debido a que se encuentra en zona de deslizamientos; en ese momento se reconoció la pérdida.

9.- Que en el año 2007, la Alcaldía de Santa Tecla, nuevamente modifica su Ordenanza Municipal y la publica en el Diario Oficial No. 377,en noviembre de 2007, en la cual declara, el área donde se encuentra el inmueble en referencia, como Zona de Amortiguamiento, la cual está contiguo a Zona de Alto Riesgo, prohibiendo todo tipo de construcción. Esta afectación es más crítica que la inicial.

10.- Que en el año 2008, 5 años después de la primera valuación de inmuebles, la Finca El Carmen presentó devalúo por [redacted] y presentó fotografías en las cuales se muestran los deslizamientos de tierra del terreno hacia el Boulevard Sur y Col. Las Ardenas, inundando dicha calle, situación que se repetía en cada invierno; explicó también, que en su momento, la Alcaldía de Santa Tecla exigía al IPSFA, como propietario del inmueble, a efectuar obras de mitigación, pero al explicar que fue el MOP quien construyó y dejó el inmueble en esas condiciones, la Alcaldía por su cuenta obtuvo apoyo de ONG´s y con autorización del IPSFA, construyó un muro de contención para mitigar en parte los deslizamientos que inundaban el bulevar en referencia.

versión pública

11.- Que en el año 2010, 9 años después, se recibe dictamen del Juez de lo Civil (juicio de expropiación) y obliga al MOP a pagar al IPSFA [redacted] por un área de 1.8mz (área modificada por el MOP durante el proceso del juicio ya que el área original era de 1.9mz) y el monto total a cancelar al IPSFA es de $370,183.80.
12.- Que durante el período 2003 y 2016 se logró vender porciones de terreno ubicadas contiguo a la Colonia Las Ardenas, a propietarios de las viviendas de dicha colonia, lográndose dichas ventas a un valor de [redacted] de [redacted] habiéndose percibido ingresos por $159,910.97
13.- Que en el año 2013, nuevamente se lleva a cabo la valuación de todos los inmuebles del IPSFA incluyendo la Fca. El Carmen, 5 años después de la última valuación, y continúa devaluada, pero ahora a un valor de [redacted] es decir dicho inmueble ha perdido por completo su valor comercial por las afectaciones de tipo ambiental en el mismo.
14.- Que durante el 2016, aun no se recibía el pago por parte del MOP, aun efectuado gestiones de cobro incluso con el señor Ministro de Obras Públicas, quien explicaba la falta de recursos para cumplir con el compromiso de pago.
15.- Que es hasta febrero de 2017, que se logró recuperar la deuda del MOP y recibir $370,000.00.
16.- Que se han recibido ingresos por este inmueble la cantidad de $529,910.97.

A continuación la Ing. de Ramírez mostró la oferta enviada por la empresa TRANSAUTO S.A. de C.V., en la cual solicita en arrendamiento el terreno antes mencionado para operar un Depósito Aduanero, el cual es de 15 años según el Art. 111 del Reglamento del Código Aduanero Uniforme Centroamericano (RECAUCA) por lo que propone un plazo de arrendamiento de 15 años, con un canon que iniciaría con [redacted] mensuales más IVA durante los primeros 5 años; los siguientes 5 años con un incremento del IPC de los 5 años anteriores y el tercer período con el incremento del IPC de los 5 años anteriores. La vigencia del contrato sería una vez obtenga los permisos de Aduana, de Alcaldía de Santa Tecla y OPMASS, solicitando una cláusula especial de terminación anticipada del contrato avisando con 90 días de anticipación, manifiestan que esta solicitud se debe a la inseguridad jurídica respecto a la importación de automotores usados y a las barreras no arancelarias de posible aplicación del gobierno de turno el cual podría en su momento minimizar su operación y la pérdida de equilibrio de sus costos. Solicitando además una carta compromiso de alquiler para ser presentada en la Dirección de Aduanas con el objeto de solicitar la precalificación del terreno y los trámites en la Alcaldía de Santa Tecla y OPAMSS, también solicitan limpieza y descapote del terreno, habilitar un carril de desaceleración conforme lo estipule la OPAMSS y Alcaldía así como terracear el predio.

En respuesta se le presentó dos opciones: a) un arrendamiento a un valor de [redacted] mensuales más IVA con un incremento anual del 5%,

Versión pública

a un plazo de 15 años; y b) un arrendamiento con promesa de venta, a un plazo de 15 años, con una cuota fija de $[redacted]

Se recibió su última oferta aceptando la propuesta b) de arrendamiento con promesa de venta, solicitando la cláusula especial de escape unilateral al arrendatario con un aviso de 90 días al arrendante para dar por finalizado el contrato, aceptando que de darse dicha situación el arrendante no tendrá que hacer ningún tipo de devolución económica; además, que la vigencia del contrato será una vez que la sociedad arrendataria obtenga los permisos en Aduana, Alcaldía de Santa Tecla y OPAMSS; además que el IPSFA le permita al arrendatario sub alquilar bajo su responsabilidad, que realice la chapoda del terreno, y entregue plano con curvas de nivel a cada metro y carta compromiso de alquiler para presentarla a la Dirección de Aduana para solicitar la precalificación del terreno y los trámites requeridos en la Alcaldía de Santa Tecla y OPAMSS. Expresan también en la nota que este terreno ha sido intermediado por el señor Yalil Mondragón, corredor de bienes raíces.

A continuación la Ing. de Ramírez, mostró la documentación del representante legal y documentos de la empresa TRANSAUTO S.A. de C.V.; así como también los documentos del señor Yalil Mondragón, intermediario de Bienes Raíces, explicando que ha estado en todo el proceso de la negociación; al respecto explicó que en Resolución No.521, numeral 1, párrafo dos del Acta CD-28/2006, del 20JUL006, el Consejo Directivo autorizó: "En caso de servicios de intermediación por arrendamiento, el pago será el valor equivalente a un mes anticipado." Por lo que de la primera cuota de arrendamiento que se reciba se pagaría el servicio de intermediación.

Continuando con la presentación, el Lic. Sorto Rivas explicó aspectos relacionados al arrendamiento operativo versus financiero, en el marco de una propuesta del Comité de Inversiones, para el arrendamiento de la Finca El Carmen, propiedad del IPSFA, que forma parte de las inversiones inmobiliarias del Instituto, tomando en consideración lo dispuesto en el Art. 12, literal a) de la Ley del IPSFA, y citó los siguientes aspectos:

- ✓ El Instituto tiene invertidas las reservas de los programas que administra en activos inmuebles, cartera de préstamos y otro tipo de inversiones.

- ✓ El artículo 95 de la Ley del IPSFA define cuáles son los criterios para invertir las Reservas Técnicas y de Emergencia del Instituto.

- ✓ Al mes de diciembre 2016, $51.9 millones de las reservas eran propiedades de inversión; $36.8 millones formaban parte de la cartera de préstamos; $12.3 millones eran Cuentas por Cobrar, en contra del Ministerio de Hacienda, principalmente y; $4.8 millones, eran proyectos.

versión pública

- ✓ Las propiedades de inversión, al mes de diciembre 2016, eran 41; de los cuales 14 reportaban un valor en libros menor al precio de adquisición de 1994, por $1,727,422.31.

- ✓ Posteriormente, dicha propiedad fue declarada como zona de amortiguamiento, por lo que su valor en libros cayó a [redacted]

- ✓ El Artículo 134 de la Ley del IPSFA prohíbe la venta de este tipo de activos por debajo de su valor de adquisición.

- ✓ El Instituto ya ha vendido propiedades al crédito en el pasado y ha efectuado también operaciones de arrendamiento con promesa de venta, tomando de base los valores contables y los precios de mercado de las propiedades.

El Lic. Sorto Rivas mencionó algunos aspectos del marco teórico relacionado a las inversiones inmobiliarias:

- ✓ El Leasing es, básicamente, un contrato de arrendamiento o alquiler a largo plazo, el cual puede incluir opción de compra.

- ✓ El leasing financiero es un crédito que se perfecciona mediante un contrato que permite financiar activos físicos mediante el pago de cuotas o cánones mensuales de arrendamiento. Esas cuotas amortizan una parte, o todo, el valor del bien. Pero además, el leasing prevé adquirir el bien cuando finalice el contrato, por medio de una opción de compra de su "valor residual".

- ✓ Pueden comprender: bienes muebles, inmuebles, marcas, patentes, modelos industriales y software.

- ✓ Pueden ser operativos o financieros.

El señor Gerente Financiero explicó, además, en qué consiste cada uno de los elementos subjetivos y objetivos de un contrato de arrendamiento de largo plazo:

- ✓ DADOR: es el propietario del bien sujeto a arrendamiento de largo plazo; cuando el leasing se realiza sobre un bien mueble debe contarse con la autorización del DADOR para su desplazamiento.

- ✓ TOMADOR: es quien recibe el bien en usufructo.

- ✓ CANON: es el valor "mensual" del arrendamiento.

- ✓ El Precio de la OPCIÓN DE COMPRA: precio acordado, en caso que el tomador decida ejercer la opción de compra.

- ✓ El VALOR RESIDUAL: es el remanente del valor no contenido en el cálculo del canon de arrendamiento.

versión pública

- ✓ También, mostró a dicho Consejo el concepto de Canon, describiendo dicho término de la siguiente manera:
- ✓ Es la prestación a cargo del tomador, consistente en el pago periódico de un precio al dador, generalmente mensual, durante el período previo al ejercicio de la opción de compra, el cual se fija en función de la amortización del valor de la cosa.

- ✓ Se utiliza la palabra "canon" en vez de "alquiler" porque mediante éste se remunera no sólo el uso del bien, sino que otros conceptos también, tales como intereses financieros, servicios, gastos varios, proporción del precio de la cosa, etc.

- ✓ El valor total del bien se amortiza, total o parcialmente, mediante dichos cánones.

El Lic. Sorto Rivas explicó la situación financiera de la Finca El Carmen, manifestando que dicha propiedad pertenece al Régimen de Fondo de Retiro; y por encontrarse en una zona declarada de amortiguamiento tiene restricciones para construir en ella, por ende, su valor de mercado ha caído sustancialmente [redacted] de su valor de adquisición), presentando un déficit de $[redacted]

Asimismo, el señor Gerente Financiero presentó las estimaciones de cánones de leasing financiero y operativo:

ESTIMACIÓN DE CANON DE LEASING FINANCIERO

Canon con 5% de rendimiento sobre el valor de adquisición

IVA	13%
Plazo (años)	15
Tasa de interés (anu	5%
Tasa mensual	0.42%
Precio adquisición	$1,727,422.31
Canon arrendamiento	$13,603.66
IVA	$1,768.48
Canon arrendamiento	$15,372.14

	CÁNONES		
Tasas	$13,603.66	IVA	Total
1%	$10,329.92	$1,342.89	$11,672.81
2%	$11,097.62	$1,442.69	$12,540.31
3%	$11,899.51	$1,546.94	$13,446.45
4%	$12,735.08	$1,655.56	$14,390.64
5%	$13,603.66	$1,768.48	$15,372.14
6%	$14,504.45	$1,885.58	$16,390.03
7%	$15,436.51	$2,006.75	$17,443.26
8%	$16,398.82	$2,131.85	$18,530.67

Versión pública

Explicó que el Leasing financiero equivale a vender la propiedad al crédito, aunque la tradición de dominio del bien se realizaría hasta haber recibido el último pago acordado en el contrato de arrendamiento con promesa de venta, obviándose así cualquier problema de gestión futura de activos extraordinarios recibidos en caso de incumplimientos de pago, tal como se muestra a continuación:

ESTIMACIÓN DE CANON DE LEASING FINANCIERO
(En miles)

Meses/Años	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	$1,727.42	$1,641.23	$1,558.16	$1,470.84	$1,379.05	$1,282.57	$1,181.15	$1,074.55	$962.48	$844.69	$720.87	$590.71	$453.90	$310.08	$158.91
Enero	$1,713.82	$1,634.46	$1,551.05	$1,463.37	$1,371.20	$1,274.31	$1,172.47	$1,065.42	$952.89	$834.61	$710.27	$579.57	$442.18	$297.77	$145.97
Febrero	$1,707.36	$1,627.67	$1,543.91	$1,455.86	$1,363.31	$1,266.02	$1,163.75	$1,056.25	$943.26	$824.48	$699.62	$568.38	$430.42	$285.41	$132.97
Marzo	$1,700.87	$1,620.85	$1,536.74	$1,448.32	$1,355.38	$1,257.69	$1,155.00	$1,047.05	$933.58	$814.31	$688.93	$557.14	$418.61	$272.99	$119.92
Abril	$1,694.35	$1,614.00	$1,529.54	$1,440.75	$1,347.43	$1,249.33	$1,146.21	$1,037.81	$923.87	$804.10	$678.20	$545.86	$406.75	$260.53	$106.82
Mayo	$1,687.81	$1,607.12	$1,522.31	$1,433.15	$1,339.44	$1,240.93	$1,137.38	$1,028.53	$914.12	$793.85	$667.42	$534.53	$394.84	$248.01	$93.66
Junio	$1,681.23	$1,600.21	$1,515.04	$1,425.52	$1,331.41	$1,232.49	$1,128.51	$1,019.21	$904.32	$783.55	$656.60	$523.16	$382.89	$235.44	$80.44
Julio	$1,674.64	$1,593.28	$1,507.75	$1,417.86	$1,323.36	$1,224.03	$1,119.61	$1,009.86	$894.49	$773.21	$645.73	$511.73	$370.88	$222.81	$67.18
Agosto	$1,668.01	$1,586.31	$1,500.43	$1,410.16	$1,315.27	$1,215.52	$1,110.67	$1,000.48	$884.61	$762.83	$634.82	$500.26	$358.82	$210.14	$53.85
Septiembre	$1,661.36	$1,579.32	$1,493.08	$1,402.43	$1,307.15	$1,206.98	$1,101.70	$991.03	$874.69	$752.40	$623.86	$488.74	$346.71	$197.41	$40.47
Octubre	$1,654.67	$1,572.29	$1,485.70	$1,394.67	$1,298.99	$1,198.41	$1,092.69	$981.55	$864.73	$741.94	$612.86	$477.18	$334.55	$184.63	$27.04
Noviembre	$1,647.97	$1,565.24	$1,478.28	$1,386.88	$1,290.80	$1,189.80	$1,083.63	$972.04	$854.73	$731.42	$601.81	$465.56	$322.34	$171.80	$13.55
Diciembre	$1,641.23	$1,558.16	$1,470.84	$1,379.05	$1,282.57	$1,181.15	$1,074.55	$962.48	$844.69	$720.87	$590.71	$453.90	$310.08	$158.91	$0.00

En cuanto al arrendamiento operativo, éste no incluye opción de compra al término del contrato, ni la recuperación del valor total del bien durante la vida del contrato, ya que su CANON se establece en función del valor de adquisición, el valor residual, el tiempo que dura el arrendamiento y el rendimiento esperado de la operación, según detalle:

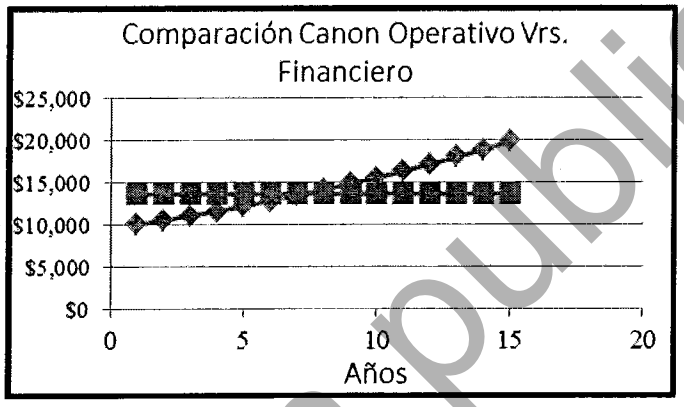
ESTIMACIÓN DE CANON DE LEASING OPERATIVO

Meses/Años	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
	$10,000	$10,500	$11,025	$11,576	$12,155	$12,763	$13,401	$14,071	$14,775	$15,513	$16,289	$17,103	$17,959	$18,856	$19,799	
Enero	$10,000	$10,500	$11,025	$11,576	$12,155	$12,763	$13,401	$14,071	$14,775	$15,513	$16,289	$17,103	$17,959	$18,856	$19,799	
Febrero	$10,000	$10,500	$11,025	$11,576	$12,155	$12,763	$13,401	$14,071	$14,775	$15,513	$16,289	$17,103	$17,959	$18,856	$19,799	
Marzo	$10,000	$10,500	$11,025	$11,576	$12,155	$12,763	$13,401	$14,071	$14,775	$15,513	$16,289	$17,103	$17,959	$18,856	$19,799	
Abril	$10,000	$10,500	$11,025	$11,576	$12,155	$12,763	$13,401	$14,071	$14,775	$15,513	$16,289	$17,103	$17,959	$18,856	$19,799	
Mayo	$10,000	$10,500	$11,025	$11,576	$12,155	$12,763	$13,401	$14,071	$14,775	$15,513	$16,289	$17,103	$17,959	$18,856	$19,799	
Junio	$10,000	$10,500	$11,025	$11,576	$12,155	$12,763	$13,401	$14,071	$14,775	$15,513	$16,289	$17,103	$17,959	$18,856	$19,799	
Julio	$10,000	$10,500	$11,025	$11,576	$12,155	$12,763	$13,401	$14,071	$14,775	$15,513	$16,289	$17,103	$17,959	$18,856	$19,799	
Agosto	$10,000	$10,500	$11,025	$11,576	$12,155	$12,763	$13,401	$14,071	$14,775	$15,513	$16,289	$17,103	$17,959	$18,856	$19,799	
Septiembre	$10,000	$10,500	$11,025	$11,576	$12,155	$12,763	$13,401	$14,071	$14,775	$15,513	$16,289	$17,103	$17,959	$18,856	$19,799	
Octubre	$10,000	$10,500	$11,025	$11,576	$12,155	$12,763	$13,401	$14,071	$14,775	$15,513	$16,289	$17,103	$17,959	$18,856	$19,799	
Noviembre	$10,000	$10,500	$11,025	$11,576	$12,155	$12,763	$13,401	$14,071	$14,775	$15,513	$16,289	$17,103	$17,959	$18,856	$19,799	
Diciembre	$10,000	$10,500	$11,025	$11,576	$12,155	$12,763	$13,401	$14,071	$14,775	$15,513	$16,289	$17,103	$17,959	$18,856	$19,799	
Total	$120,000	$126,000	$132,300	$138,915	$145,861	$153,154	$160,811	$168,852	$177,295	$186,159	$195,467	$205,241	$215,503	$226,278	$237,592	
CANON FIN,	$13,604	$13,604	$13,604	$13,604	$13,604	$13,604	$13,604	$13,604	$13,604	$13,604	$13,604	$13,604	$13,604	$13,604	$13,604	
VAN	$114,286	$114,286	$114,286	$114,286	$114,286	$114,286	$114,286	$114,286	$114,286	$114,286	$114,286	$114,286	$114,286	$114,286	$114,286	$1,714,286
Valor Residual	$13,137															

Versión pública

EL Lic. Sorto Rivas mostró a dicho Consejo la estimación de canon de leasing operativo, asumiendo que se pacta un arrendamiento mensual de [redacted] más IVA, con un incremento anual de 5%, donde se puede ver que entre el año 7 y 8, el canon operativo superaría el importe del canon financiero, tal como se muestra en el siguiente gráfico:

ESTIMACIÓN DE CANON DE LEASING OPERATIVO



El Lic. Sorto Rivas concluyó la presentación mencionando los siguientes aspectos:

- ✓ Los arrendamientos financieros y operativos representan alternativas para realizar activos cuyo valor de mercado ha caído por debajo de su valor de adquisición.
- ✓ En el caso de la Finca El Carmen cuyo valor original se ha deteriorado en un [redacted] dichas figuras jurídicas serían una excelente forma de recuperar la inversión efectuada en 1994, sin enfrentar señalamiento alguno por parte de la Corte de Cuentas de la República, ya que la venta se materializaría únicamente hasta el vencimiento del contrato.
- ✓ Con el arrendamiento financiero se obtendría un rendimiento del 5%, aproximadamente, sobre el valor de adquisición del bien, dado que habría que pagarse una comisión por intermediación, equivalente a un mes de arrendamiento. Y al final del período el comprador habrá cancelado [redacted] mientras que el valor de adquisición fue de [redacted]
- ✓ En caso, que el arrendatario rescindiera del contrato, la propiedad de la finca continuaría perteneciendo al Instituto.

Versión pública

- ✓ Además, el valor en libros de la finca se estaría recuperando, prácticamente con 4 meses de arrendamiento.

- ✓ De venderse el inmueble a su valor en libro, para recuperar el valor que tenía cuando se adquirió, la inversión debería redituar el 26% de interés anual; de ahí que el arrendamiento financiero sería una mejor vía para recuperar la inversión inicial que su venta a valor contable.

Después de lo anterior, la Arq. Vela presentó las siguientes consideraciones:

- ✓ [redacted]
- ✓ El cliente potencial, tiene pleno conocimiento de lo anterior, y ha manifestado que su construcción será solo para una oficina y de carácter provisional (desmontable) y se limitará a construir en una porción del inmueble, terrazas con sus muros de contención (obras de mitigación), pero todo ello, sujeto a la obtención de permisos, lo que correrá por su cuenta.
- ✓ De formalizarse la transacción, el valor en libros se recupera en 5 meses, y finalizado el plazo de 15 años, se recupera la inversión inicial del terreno más un rendimiento, con lo cual se cumple con el Art.134 de la Ley del IPSFA, ya que supera el valor de adquisición.
- ✓ No obstante que pudiera darse por finalizada la transacción antes de finalizar el plazo pactado, el IPSFA recibirá ingresos no programados y constantes de un inmueble que actualmente genera gastos (pago impuestos municipales por $643.39 mensuales) y que no había sido posible vender, aun habiéndose comercializado por periódicos, en forma directa y con intermediarios.
- ✓ La transacción va de acuerdo a lo estipulado en el PEI en cuanto a desinvertir en la cartera de inmuebles para adquirir liquidez.

En vista de lo anterior, la Administración recomienda:

1.- Que se autorice el arrendamiento con promesa de venta del inmueble denominado Finca El Carmen, ubicado sobre Boulevard Sur, Municipio de Sta. Tecla, Departamento de La Libertad, propiedad del IPSFA, a favor de la Empresa TRANSAUTO S.A. de C.V., bajo las condiciones siguientes:

versión pública

a.- Extensión: 89,025.76 v² según antecedente
b.- Forma de pago:

1) Cancelará al IPSFA 180 cuotas fijas, anticipadas y sucesivas de [redacted] por un plazo de 15 años; la primera cuota será entregada al firmar el documento de Arrendamiento con Promesa de Venta; cada cuota formará parte del precio.

2) La tradición del dominio y posesión del inmueble, se realizará hasta haber recibido el último pago acordado en el contrato de arrendamiento con promesa de venta.

c.- Vigencia: A partir del momento en que la empresa obtenga los permisos de Aduana, Alcaldía de Sta. Tecla y OPAMSS, entre otros.

d.- Otras condiciones:

1) En caso de desistimiento del promitente comprador, en cualquier momento dentro del plazo pactado, se da por terminada la negociación y el IPSFA recibe el inmueble y no tendrá que hacer devolución de ninguna cuota recibida previamente.
2) El Promitente comprador podrá sub arrendar bajo su responsabilidad.
3) El promitente comprador será responsable de: el pago de tasas y todo tipo de impuestos inherentes al negocio y al inmueble, de toda obra que realice en el inmueble y del cumplimiento de requerimientos resultantes de los permisos que obtenga así como también será responsable del cumplimiento de medidas ambientales

2.- Que se delegue al señor Gerente General Cnel. y Lic. René Antonio Díaz Argueta para comparecer en la firma de los documentos legales correspondientes y a recibir los ingresos provenientes de dicha transacción.

3.- Que se autorice el pago de [redacted] que equivale a la primera cuota de arrendamiento del inmueble, en concepto de servicios de intermediación al señor Erwin Yalil Mondragón Hernández. Este pago se realizará una vez se haya firmado el contrato.

Al respecto el Honorable Consejo Directivo Resolvió:

RESOLUCION No. 41

1.- Autorizar el arrendamiento con promesa de venta del inmueble denominado Finca El Carmen, ubicado sobre Boulevard Sur,

versión pública

Municipio de Sta. Tecla, Departamento de La Libertad, propiedad del IPSFA, a favor de la Empresa TRANSAUTO S.A. de C.V., bajo las condiciones siguientes:

a.- Extensión: 89,025.76 v² según antecedente

b.- Forma de pago:

1) Cancelará al IPSFA 180 cuotas fijas, anticipadas y sucesivas de [redacted] por un plazo de 15 años; la primera cuota será entregada al firmar el documento de Arrendamiento con Promesa de Venta; cada cuota formará parte del precio.

2) La tradición del dominio y posesión del inmueble, se realizará hasta haber recibido el último pago acordado en el contrato de arrendamiento con promesa de venta.

c.- Vigencia: A partir del momento en que la empresa obtenga los permisos de Aduana, Alcaldía de Sta. Tecla y OPAMSS, entre otros.

d.- Otras condiciones:

1) En caso de desistimiento del promitente comprador, en cualquier momento dentro del plazo pactado, se da por terminada la negociación y el IPSFA recibe el inmueble y no tendrá que hacer devolución de ninguna cuota recibida previamente.
2) El Promitente comprador podrá sub arrendar bajo su responsabilidad.
3) El promitente comprador será responsable de: el pago de tasas y todo tipo de impuestos inherentes al negocio y al inmueble, de toda obra que realice en el inmueble y del cumplimiento de requerimientos resultantes de los permisos que obtenga así como también será responsable del cumplimiento de medidas ambientales.

2.- Delegar al señor Gerente General Cnel. y Lic. René Antonio Díaz Argueta para comparecer en la firma de los documentos legales correspondientes y a recibir los ingresos provenientes de dicha transacción.

3.- Autorizar el pago de [redacted] que equivale a la primera cuota de arrendamiento del inmueble, en concepto de servicios de intermediación al señor Erwin Yalil Mondragón Hernández. Este pago se realizará una vez se haya firmado el contrato.

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

versión pública

V.- **PUNTOS VARIOS.**

A.- Informe visita Asamblea Legislativa.

El señor Gerente General informó a los señores miembros del Consejo Directivo que este punto lo presentaría el Lic. Francisco Sorto Rivas, Gerente Financiero, quien mencionó que el objetivo de dicha exposición era comentarles a los señores miembros del Consejo Directivo, la participación del Instituto en la sesión de fecha 14 de marzo de 2017 de la Comisión de Seguridad Pública y Combate a la Narcoactividad de la Asamblea Legislativa, a la cual se asistió por invitación de su secretario, relacionada con el análisis de la ejecución del DL 388.

Continuando con la exposición, el Lic. Sorto Rivas mostró las estimaciones del presupuesto del 2016 por programas, destacando que para equilibrar el referido presupuesto era necesario disponer de transferencias para cubrir el déficit de pensiones($43.3 millones en total), según detalle:

Seguidamente, el Lic. Sorto Rivas presentó el Presupuesto del Régimen de Pensiones, explicando las fuentes de financiamiento para dicho régimen; así como los requerimientos de fondos al Ministerio de Hacienda durante el año recién pasado, enfatizando que el saldo pendiente al 31 de diciembre de 2016 asciendía a $12,435,784, los cuales se tomaron transitoriamente de programas diferentes al de pensiones, tal como se muestra en los siguientes cuadros:

ESTIMACIONES DEL PRESUPUESTO POR PROGRAMA PARA EL 2016

RECURSOS	PENSIONES	SEGURO DE VIDA	FONDO DE RETIRO	REHABILIT-ACIÓN	TOTAL
COTIZACIONES Y APORTES	$38033,850	$3043,160	$4016,066	$1954,627	$47047,704
PAGO DE BENEFICIOS	$81321,680	$2402,000	$13177,416	$750,000	$97651,096
RESULTADO PREVISIONAL	($43287,830)	$641,160	($9161,350)	$1204,627	($50603,392)

FUENTES DE FINANCIAMIENTO	PENSIONES	SEGURO DE VIDA	FONDO DE RETIRO	REHABILIT-ACIÓN	TOTAL
INGRESOS NO PREVISIONALES	$43287,830	$2100,847	$9161,350	$3064,100	$57614,127
TRANSFERENCIAS MH	$37307,360	$0	$0	$0	$37307,360
TRANSFERENCIAS MINDEF	$1500,000	$0	$0	$2000,000	$3500,000
INGRESOS GESTIÓN DE RESERVAS	$617,246	$954,426	$417,977	$483,426	$2473,075
RECUPERACIÓN DE CARTERA	$741,414	$1146,421	$401,850	$580,674	$2870,359
VENTAS DE INMUEBLES	$0	$0	$7695,456	$0	$7695,456
VENTA DE CARTERA	$3121,810	$0	$646,067	$0	$3767,877
PRÉSTAMOS (FINANCIAMIENTO)			$ -	$(405,786)	$ (405,786)

RESULTADO	$0	$2742,007	$0	$4268,727	$7,010,735

versión pública

DEFICIT DEL REGIMEN DE PENSIONES 2016 (EN MILLONES)

DESCRIPCIÓN	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic	Total
COT. Y APORTES PARA PENSIONES	$3.2	$3.2	$3.2	$3.2	$3.2	$3.2	$3.2	$3.2	$3.2	$3.2	$3.2	$3.2	$38.0
PAGO DE PENSIONES	$6.4	$6.5	$6.5	$6.5	$6.6	$6.6	$6.7	$6.8	$6.9	$6.9	$7.1	$7.8	$81.3
RESULTADO PREVISIONAL	($3.2)	($3.3)	($3.3)	($3.4)	($3.4)	($3.5)	($3.6)	($3.6)	($3.7)	($3.7)	($3.9)	($4.7)	($43.3)

FUENTES PARA FINANCIAR EL DEFICIT DEL REGIMEN DE PENSIONES 2016

DESCRIPCIÓN	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic	Total
TRANSFERENCIAS MH	$3.2	$3.3	$3.3	$3.3	$3.4	$3.4	$3.5	$3.5	$2.3	$2.4	$2.5	$3.2	$37.3
TRANSFERENCIAS MINDEF	$0.1	$0.1	$0.1	$0.1	$0.1	$0.1	$0.1	$0.1	$0.1	$0.1	$0.1	$0.1	$1.5
INGRESOS GESTIÓN DE RESERVAS	$0.1	$0.1	$0.1	$0.1	$0.1	$0.1	$0.1	$0.1	$0.1	$0.1	$0.1	$0.1	$0.7
RECUPERACIÓN DE CARTERA	$0.1	$0.1	$0.1	$0.1	$0.1	$0.1	$0.1	$0.1	$0.1	$0.1	$0.1	$0.1	$0.7
VENTA DE CARTERA									$3.1				$3.1
TOTAL	$3.4	$3.5	$3.5	$3.6	$3.6	$3.7	$3.8	$3.8	$5.6	$2.6	$2.7	$3.4	$43.3

FUENTES DE FINANCIAMIENTO PARA PENSIONES
DE ENERO A AGOSTO DE 2016

MES	DEFICIT DE PENSIONES PRESUPUESTADO	DÉFICIT DE PENSIONES SOLICITADO	FECHA RECEPCIÓN	RECURSOS RECIBIDOS DEL D.L. 388
Enero	$ 3,239,565			$ -
Febrero	$ 3,309,634			$ -
Marzo	$ 3,339,090			$ -
Abril	$ 3,350,499			$ -
Mayo	$ 3,425,777			$ -
Junio	$ 3,454,285			$ -
Julio	$ 3,572,296			$ -
Agosto	$ 3,583,270	$21,526,618	31/08/2016	$ 10,764,216
Septiembre	$ 3,718,464	$ 3,772,049	29/09/2016	$ 3,200,000
Octubre	$ 3,742,669	$ 3,603,719	21/10/2016	$ 3,300,000
Noviembre	$ 3,879,954	$ 3,769,767	23/11/2016	$ 3,400,000
Diciembre	$ 4,672,326	$ 4,627,847	20/12/2016	$ 4,200,000
	$ 43,287,830	$37,300,000		$ 24,864,216
Monto aprobado D.L. 388				$ 37,300,000
Pendiente al 31/12/2016 de D.L. 388				$12,435,784

Versión pública

TRANSFERENCIAS RECIBIDAS DEL MINISTERIO DE HACIENDA
CON CARGO AL DL 388 DURANTE EL 2017

Concepto	Monto
Fondo de Retiro	$ 2199,173.00
Rehabilitación	$ 3103,568.00
Revalorización D.L. 473	$ 1953,310.00
Seguro de Vida	$ 2365,760.46
Postergación de pago de Otras Prestaciones	$ 2700,000.00
SUB TOTAL	$ 12321,811.46
Crédito Banco Hipotecario (15/06/2016)	$ 4000,000.00
Crédito Banco Agrícola (27/07/2016)	$ 3500,000.00
TOTAL	$ 19,821,811.46

MES	SOLICITADO	FECHA RECEPCIÓN	RECURSOS RECIBIDOS
Enero	$ 4093,326	30/01/2017	$ 3600,000
Febrero	$ 4155,219	27/02/2017	$ 3600,000
Marzo	$ 4195,053		$ -
	$ 12443,598		$ 7200,000
Saldo al 31/12/2016 con cargo al D.L. 388			$ 12435,784
Pendiente a recibir al 28/02/2017 de D.L. 388			$ 5235,784
Monto esperado para el mes de marzo 2017			$ 4195,053
Posible saldo para el mes de abril de 2017			$ 1,040,730

Asimismo las transferencias necesarias para cubrir el déficit de pensiones del 2017, manifestando que el promedio mensual sería de $4,271,118.75, según cuadro:

TRANSFERENCIAS CORRIENTES NECESARIAS PARA
CUBRIR EL DÉFICIT DE PENSIONES DE 2017

No.	MES	MONTO
1	ENERO	$ 3,832,431.00
2	FEBRERO	$ 3,904,996.00
3	MARZO	$ 3,951,164.00
4	ABRIL	$ 4,045,235.00
5	MAYO	$ 4,115,596.00
6	JUNIO	$ 4,160,780.00
7	JULIO	$ 4,245,035.00
8	AGOSTO	$ 4,358,859.00
9	SEPTIEMBRE	$ 4,383,706.00
10	OCTUBRE	$ 4,454,018.00
11	NOVIEMBRE	$ 4,499,380.00
12	DICIEMBRE	$ 5,302,225.00

Versión pública

Para finalizar, el Gerente Financiero concluyó su exposición mencionando los siguientes aspectos:

- ✓ El Ministerio de Hacienda solamente transfirió $24.9 millones del D.L. 388, aunque el Presupuesto Extraordinario del IPSFA tuvo que haberse ejecutado en el 2016.
- ✓ El Ministerio de Hacienda ha continuado ejecutando, en el 2017, el resto de fondos del D.L. 388 bajo el supuesto que dicho Decreto podía ejecutarse más allá del 2016.
- ✓ Los $12.4 millones que el Ministerio de Hacienda no transfirió al IPSFA en el 2016, no considera reembolsos por parte de dicho Ministerio, ya que a su juicio, el Instituto pagó dichos compromisos, sin importar el origen de los fondos utilizados para ello.
- ✓ El financiamiento de los $12.4 millones no entregados por el Ministerio de Hacienda, se tomaron de programas diferentes al de pensiones. La Auditoría Externa del IPSFA y la Corte de Cuentas de la República han observado dicho procedimiento (irregularidad).
- ✓ El no reintegro de los $12.4 millones a las fuentes de financiamiento que los otorgaron, implicará el deterioro de las reservas de otros programas.

Disposiciones del Ministerio de Hacienda:

- ✓ Que todos los programas del IPSFA, siempre que tengan disponibilidades financieras, pueden ser usadas para pagar déficit de pensiones, por lo que las entregas han sido menores a los requerimientos.
- ✓ Que a través de la Superintendencia Adjunta de Pensiones se le hace del conocimiento al Ministerio de Hacienda, mensualmente, cuáles son, según su opinión, las necesidades financieras para pensiones.

Según algunos fiscalizadores, la utilización de fondos que no son del programa de pensiones para el pago de éstas, pueden generar que el IPSFA caiga en malversación de fondos.

Para el 2017, el IPSFA necesitará $51.3 millones para cubrir el déficit de pensiones (tendrá ingresos de $37.6 millones y pagará $89.5 millones).

A la fecha no se tiene fuente de financiamiento para las pensiones, ya que en el Presupuesto General de la Nación solamente se tienen $1,000 asignados (faltan $51,299,000 restantes).

De no obtenerse la asignación presupuestaria correspondiente y la transferencia oportuna de fondos que cubran correctamente el

versión pública

déficit de pensiones del IPSFA para el 2017, la crisis de no pago se producirá a partir del mes abril.

Para finalizar, el Lic. Sorto Rivas ,citó varios comentarios que hicieron los señores Diputados de la Asamblea Legislativa en la reunión sostenida en dicho órgano legislativo; así como también, mostró al Consejo Directivo la cobertura periodística de diferentes medios sobre la situación financiera del IPSFA.

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

Sobre el particular, con el Consejo Directivo se dio por enterado.

VI.- CORRESPONDENCIA RECIBIDA.

No se presentaron novedades en esta sesión.

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

El Honorable Consejo Directivo acuerda realizar la próxima reunión el día jueves veintitrés de marzo de 2017 a partir de las 1230 horas. En cuanto a los puntos a desarrollar en la Agenda serán los siguientes:

A.- Solicitud de contratación por Libre Gestión "Suministro de un Servidor para Proyecto SIPP.
B.- Solicitud de contratación por Libre Gestión "Servicio Firewall de Aplicaciones Web en la Nube (Waf) y un Equipo Firewall de Próxima Generación (NGFW)".

VIII.-CIERRE DE LA SESIÓN.

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

GRAL. DIVISIÓN
FÉLIX EDGARDO NÚÑEZ ESCOBAR
Presidente

CNEL. INF. DEM.
JORGE RIGOBERTO FUENTES VELARDE
Director

SR. TTE. DE NAVÍO
MIGUEL ÁNGEL FLORES FUENTES
Director

CAP. TRANS.
DAVID ROQUE SACA AMAYA.
Director

Versión pública

SR.
RAFAEL ANTONIO HERRERA ESCOBAR
Director

CNEL. Y LIC.
RENÉ ANTONIO DIAZ ARGUETA
Secretario

ANEXOS:

"A": Informe visita Asamblea Legislativa.

version publica