

“Por un Futuro Seguro”



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

www.ipsfa.com

ACTA DE LA SESIÓN CD-13/2017

06 DE ABRIL 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 seis de abril de dos mil diecisiete.

ASISTENCIA:

Consejo Directivo:

Director Presidente: SR. GENERAL DE DIVISIÓN

Directores Propietarios: SR.CNEL. ART. DEM.
SR. CNEL. PA. DEM.
SR. CNEL. INF. DEM.
SR. TTE. DE NAVIO
SR. CAP. DE TRANS.
SEÑOR

Secretario:

SR.CNEL. Y LIC.

FÉLIX EDGARDO NÚÑEZ ESCOBAR
JOSÉ ROBERTO SALEH ORELLANA
CHRISTIAN NELSON MELARA
JORGE RIGOBERTO FUENTES VELARDE
MIGUEL ÁNGEL FLORES FUENTES
DAVID ROQUE SACA AMAYA
RAFAEL ANTONIO HERRERA ESCOBAR
RENÉ ANTONIO DÍAZ ARGUETA
Gerente General

AGENDA:

- I.- COMPROBACIÓN DE QUÓRUM.
- II.- LECTURA Y APROBACIÓN DE LA AGENDA.
- III.- APROBACIÓN DEL ACTA CD-12/017 DE FECHA 23MAR017.
- IV.- DESARROLLO DE LA AGENDA.
 - A.- Solicitud autorización venta 3.6 Mz., inmueble Finca Florencia
 - B.- Situación de pago del Régimen del Fondo de Retiro a partir del mes de abril de 2017.
- 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 23MAR017

El Consejo Directivo aprobó el Acta de la sesión CD-12/017 de fecha 23 de marzo de 2017.

IV.- DESARROLLO DE LA AGENDA.

A.- Solicitud autorización venta 3.6 Mz., inmueble Finca Florencia

El señor Gerente General, Coronel y Licenciado René Antonio Díaz Argueta, informó al Honorable Consejo Directivo, que este punto lo desarrollaría la Arq. Delmy Vela, jefe del Departamento Inmobiliario y la Ing. Jenny de Ramírez, Coordinadora de ventas de inmuebles.

La Arq. Vela inició explicando que la porción de terreno del inmueble sobre el cual se ha recibido oferta de compra se denomina Finca Florencia, ubicado en el municipio Nuevo Cuscatlán, Depto. La Libertad, y mostró el esquema de ubicación; el cual se encuentra sobre la Calle a Huizúcar, al norte del proyecto Habitacional Kuaukali Norte actualmente en construcción; el cual fue adquirido en el año 1994.

A continuación mostró el plano con el diseño original del proyecto Habitacional Kuaukali, para oficiales y suboficiales de la Fuerza Armada, el cual se desarrollaría en la Finca Florencia, explicando que el área de interés, es donde se desarrollaría el sitio 5; pero que en mayo de 2014, el MARN emitió resolución denegando el Permiso Ambiental de dicho proyecto, entre las causas que señaló el MARN para no otorgar el permiso ambiental están: .."que de ejecutarse el proyecto se generarían impactos ambientales negativos e irreversibles a la calidad de vida de las poblaciones de las cuencas de los ríos los Mangos, Chávez e Huiza, por lo que se determinó que el estudio de impacto ambiental del referido Proyecto KUAUKALI NO TIENE VIABILIDAD AMBIENTAL por lo que se emite el dictamen técnico NO FAVORABLE"; y mostró también, el documento en referencia.

A continuación mostró un esquema en el cual, se ubica la Cordillera del Bálsamo, que abarca varios municipios, incluyendo el de Nuevo Cuscatlán, en el cual se encuentra la Finca Florencia; referente a este tema explicó que en el año 2016, el MARN emitió el Decreto Ejecutivo No.16, en el cual determinó los Usos de Suelo de la Cordillera en mención así como también, los lineamientos de actuación en cada uso de suelo, es decir, estableciendo las



“Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

actividades permitidas con restricción y actividades no permitidas en cada zona. Para el caso de la Finca Florencia y alrededores, el MARN lo calificó como “Bosque Secundario” y las actividades permitidas para este uso de suelo en el rubro construcción, solamente son: planta turística, y multifamiliares. Las actividades no permitidas son: lotificación-urbanización, viviendas, comercio y oficinas y equipamiento social.

Siguió explicando que el IPSFA realizó gestiones ante el MARN, con el fin de poder desarrollar otros tipos de proyectos en el terreno (en vista de la denegatoria de un proyecto habitacional) con el fin de poder realizar este inmueble, para lo cual, se solicitó viabilidad para desarrollar: a) un proyecto de Cementerio y b) un proyecto con multifamiliares tal como lo establece la calificación que el MARN emitió; la respuesta del MARN de fecha 6 de octubre de 2016 (documento que mostró) fue que no es viable el proyecto del cementerio ni tampoco la construcción de multifamiliares. Como se puede observar, no permitirán ningún tipo de construcción en el terreno, lo que implica la dificultad para que pueda ser atractivo a inversionistas y que pueda comercializarse.

Prosiguió la presentación, la Ing. Jenny de Ramírez, explicando las gestiones de venta realizadas: inició mostrando la primera oferta de compra fue presentada por la esposa del interesado, de fecha febrero de 2015 por un valor de \$15.00/v² y un área de 1.5mz. Un año después, se recibió otra oferta, presentada por el interesado el [REDACTED] de fecha 7 de noviembre de 2016, incrementando el precio a \$17.00 la vara cuadrada, explicando que su interés se debe que su familia política es dueña de una porción colindante conocida como “La Casona”. Al respecto el IPSFA respondió con fecha 31 de enero de 2017, que este Instituto estaría dispuesto a vender 3.6 mz y a un precio de \$50.00/v² negociable. El 16 de marzo de 2016 el [REDACTED] respondió que su oferta por las 3.6 mz. es de \$750,000.00 a razón de \$20.83/v² entregando el 20% al firmar promesa de venta y el resto en 15 días hábiles como máximo. Con fecha 22 de marzo de 2017, el IPSFA respondió que estaría dispuesto a la venta de la porción de terreno en referencia a un valor de \$30.00/v² y el 5 de abril de 2017 respondió que su oferta final es de \$22.25/v² equivalente a \$801,000.00 por las 3.6mz.

La Ing. de Ramírez procedió a mostrar las cartas recibidas y enviadas y además mostró los documentos del comprador.

A continuación procedió con el análisis de la oferta explicando que el valor de la misma supera [REDACTED] al valor de adquisición y [REDACTED] al valor contable, así como también explicó aun con relación al último avalúo es [REDACTED] arriba y fue efectuado en el presente mes de abril por el Arq. Roberto López, perito externo certificado por la SSF con referencia PV-02682015

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

- ✓ El inmueble está afectado por el decreto ejecutivo No.16 emitido por el MARN en el año 2016, que por estar en la Cordillera del Bálsamo no permite desarrollos de proyectos habitacionales, lotificaciones. También manifestó que es inviable un proyecto de Cementerio ni construcción de multifamiliares como determina la calificación de uso de suelo actual; por lo tanto es de difícil venta ya que no tiene valor comercial (en la medida que inversionistas conozcan que no podran obtener permiso ambiental, las propiedades se devaluaran)
- ✓ Es una oportunidad de negocio puesto que de una propiedad sin valor comercial y que es relativamente pequeña el área, se obtendrá un valor significativo pero importante para las necesidades actuales de liquidez del IPSFA.
- ✓ Con la transacción se cumple con el Art. 134 de la Ley del IPSFA, ya que el valor de venta es [REDACTED] arriba del valor de adquisición y 345% arriba del valor contable, así como también [REDACTED] arriba del último avalúo.
- ✓ La transacción va de acuerdo a lo estipulado en el PEI en cuanto a desinvertir en la cartera de inmuebles para adquirir liquidez.
- ✓ El ingreso a percibir es capital fresco que puede ser utilizado en lo que el IPSFA estime conveniente.
- ✓ \$662,040.00 producto de esta venta, se abonarán a las reservas técnicas del Régimen de Fondo de Retiro.

Después de lo anterior, la administración recomendó:

1.- Que se Autorice la venta de una porción de terreno rústico, que será segregado de otro mayor, inscrito en el CNR bajo matrícula número 30211341-00000, ubicado en Finca Florencia, Jurisdicción de Nuevo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, a favor del Señor [REDACTED] bajo las condiciones siguientes:

- ✓ Extensión: 3.6 manzanas
- ✓ Precio de venta: \$801,000.00 a razón de \$22.25 la vara cuadrada.
- ✓ Forma de pago: \$300,000.00 que equivale al 37% del valor de la venta y que entregará en concepto de Arras, al firmar Promesa de Venta, y el 63% restante de \$501,000.00, al momento de firmar escritura de compraventa, la cual se otorgará dentro de un plazo de 90 días calendario o hasta contar con la segregación de las 3.6 mz, autorizada por el CNR.



“Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

- ✓ En caso de desistimiento del promitente comprador, el 25% de las Arras quedan en poder del IPSFA sin responsabilidad alguna y se da por terminada la negociación.
- 2.- Que se autorice el pago del 0.5% del valor de la venta que equivale a \$4,005.00 en concepto de bonificación, por la buena gestión realizada, para el personal de la Coordinación de ventas
- 3.- Que se delegue al Sr. Cnel. y Lic. René Antonio Díaz Argueta, Gerente General, a comparecer en la firma de la escritura de Promesa de venta y de la escritura de Compraventa por medio de la cual, se otorgue la tradición del dominio y demás derechos reales que sobre el inmueble prometido en venta le corresponde al IPSFA y a recibir los ingresos provenientes de dicha transacción.

Sobre el particular el Honorable Consejo Directivo Resolvió:

RESOLUCION No. 44

- 1.- Autorizar la venta de una porción de terreno rústico, que será segregado de otro mayor, inscrito en el CNR bajo matrícula número 30211341-00000 ubicado en Finca Florencia, Jurisdicción de Nuevo Cuscatlán, Departamento La Libertad, a favor del Señor Carlos Calvo Pineda, bajo las condiciones siguientes:
 - ✓ Extensión: 3.6 manzanas
 - ✓ Precio de venta: \$801,000.00 a razón de \$22.25 la vara cuadrada.
 - ✓ Forma de pago: \$300,000.00 que equivale al 37% del valor de la venta y que entregará en concepto de Arras, al firmar Promesa de Venta, y el 63% restante de \$501,000.00, al momento de firmar escritura de compraventa, la cual se otorgará dentro de un plazo de 90 días calendario o hasta contar con la segregación de las 3.6 mz, autorizada por el CNR.
 - ✓ En caso de desistimiento del promitente comprador, el 25% de las Arras quedarán en poder del IPSFA sin responsabilidad alguna y se da por terminada la negociación.
- 2.- Autorizar el pago del 0.5% del valor de la venta que equivale a \$4,005.00 en concepto de bonificación, por la buena gestión realizada, para el personal de la Coordinación de ventas.
- 3.- Delegar al Sr. Cnel. y Lic. René Antonio Díaz Argueta, Gerente General, a comparecer en la firma de la escritura de Promesa de venta y de la escritura de Compraventa por medio de la cual, se otorgue la tradición del dominio y demás

derechos reales que sobre el inmueble prometido en venta, le corresponde al IPSFA y a recibir los ingresos provenientes de dicha transacción.

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

B.- Situación de Pago del Régimen Del Fondo De Retiro a partir del mes de abril de 2017.

El señor Gerente General manifestó al Honorable Consejo Directivo, que este punto lo presentaría el Licenciado Francisco Sorto Rivas, Gerente Financiero, quien informó que el objetivo era solicitar a los señores miembros de dicho Consejo, modificar la disposición de postergar el pago de los Fondos de Retiro, hasta por 90 días, aprobada en Resolución No. 115, del Acta de Sesión CD-39/2015, del 3 de noviembre de 2015, en el sentido de postergar el pago: "hasta que se disponga de fondos", tomando en cuenta lo dispuesto en el Art. 12, literal a), y Art. 96 de la Ley del IPSFA.

Continuando con la exposición, el Lic. Sorto Rivas mencionó algunos aspectos relevantes sobre estudios actuariales del sistema previsional de este Instituto, los cuales se citan a continuación:

- ✓ El 6 de diciembre de 2016, el Licenciado Rodolfo Castillo, funcionario de la Superintendencia del Sistema Financiero, presentó un estudio actuarial de los programas previsionales del IPSFA, con datos al 31 de diciembre de 2015.
- ✓ Los ingresos del Fondo de Retiro han sido los previstos, hasta la fecha, por lo que no podrán pagarse dichas obligaciones dentro del plazo establecido actualmente; esto a partir de las prestaciones reconocidas en el mes de abril.
- ✓ Dichos ingresos, al mes de marzo (\$447,926), fueron insuficientes para pagar las obligaciones acumuladas a esa fecha (\$1,158,532), quedando pendientes \$696,120.80, y que al sumarle los requerimientos del mes de abril, tendríamos que cancelar \$1,301,394.53 el próximo mes (abril 2017).
- ✓ A la fecha las ventas de inmuebles no han contribuido significativamente a pagar dichas obligaciones.

El Lic. Sorto Rivas informó que a pesar que las estimaciones actuariales del Lic. Rodolfo Castillo, sugieren que el Valor Presente de los costos, con reforma, superaría la situación actual, también señala que a partir del 2047 las transferencias anuales serán menores, con la reforma, y tenderán a desaparecer en el año 2060; mientras que, sin reforma, las transferencias se mantendrán a perpetuidad, tal como se muestra en el siguiente gráfico:

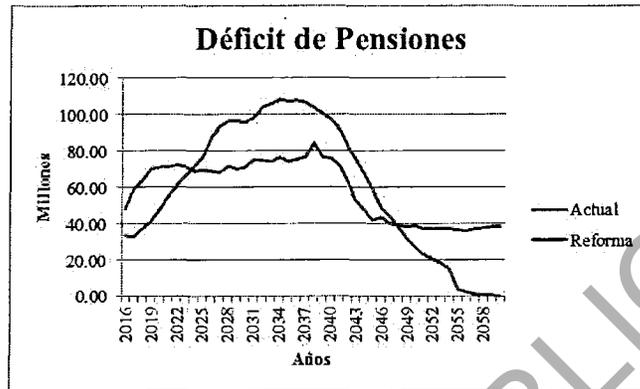


“Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

RESULTADOS GENERALES DEL ESTUDIO



Asimismo, mencionó que, al mes de noviembre 2016, el Costo Capitalizado asumido por el IPSFA, producto del conflicto armado, era de \$1,408.98 millones, según detalle:

RESULTADOS GENERALES DEL ESTUDIO

VALUACIÓN ACTUARIAL SIN REFORMA

Regímenes	Valor Actual	Estructura
Pensiones	(\$1,282.8)	91.5%
Fondo de Retiro	(\$47.1)	3.4%
Seguro de Vida	(\$72.2)	5.2%
Total	(\$1,402.1)	100.0%

VALUACIÓN ACTUAL CON REFORMA

Regímenes	Valor Actual	Estructura
Pensiones	(\$1,376.5)	103.5%
Fondo de Retiro	\$44.8	-3.4%
Seguro de Vida	\$2.2	-0.2%
Total	(\$1,329.5)	100.0%

El Sr. Gerente Financiero presentó también el flujo de caja del Fondo de Retiro, de abril a diciembre de 2017; así como la programación de pagos de Fondos de Retiro para el presente año, según disponibilidades institucionales, recalcando que el total de Fondos de Retiro no pagados en marzo asciende a \$696,120 y los del mes de abril, a \$605,273.

A continuación se muestra el Flujo de caja del Fondo de Retiro y la programación de pagos de éstos, según disponibilidad:

FLUJO DE CAJA DEL FONDO DE RETIRO, DE ABRIL A DICIEMBRE DE 2017
(En miles de dólares)

MESES	ABR	MAY	JUN.	JUL.	AGO.	SEPT.	OCT.	NOV.	DIC.
SALDO INICIAL	(\$696.1)	(\$1,087.8)	(\$1,522.4)	(\$2,077.2)	(\$2,722.5)	(\$3,413.6)	(\$3,708.4)	(\$3,996.1)	(\$4,212.0)
INGRESOS									
COTIZACIONES Y APORTES	\$334.0	\$334.0	\$334.0	\$334.0	\$334.0	\$334.0	\$334.0	\$334.0	\$334.0
REMESA DEL MINISTERIO DE LA DEFENSA	\$334.0	\$334.0	\$334.0	\$334.0	\$334.0	\$334.0	\$334.0	\$334.0	\$334.0
INGRESOS UNIDADES DE NEGOCIO	\$53.0	\$53.0	\$53.0	\$53.0	\$53.0	\$53.0	\$52.9	\$52.9	\$52.9
UNIDAD DE NEGOCIO IPSFA CREDITO	\$53.0	\$53.0	\$53.0	\$53.0	\$53.0	\$53.0	\$52.9	\$52.9	\$52.9
OTROS INGRESOS	\$13.3	\$13.3	\$13.3	\$13.3	\$13.3	\$13.3	\$14.2	\$14.2	\$14.2
DEPTO. INMOBILIARIO (ARRENDAMIENTOS)	\$13.3	\$13.3	\$13.3	\$13.3	\$13.3	\$13.3	\$14.2	\$14.2	\$14.2
TOTAL INGRESOS	\$400.3	\$400.3	\$400.3	\$400.3	\$400.3	\$400.3	\$401.2	\$401.1	\$401.1
EGRESOS									
PAGO DE BENEFICIOS	\$605.3	\$706.8	\$932.3	\$1,033.1	\$1,048.8	\$684.3	\$614.0	\$592.6	\$336.2
FONDO DE RETIRO	\$605.3	\$706.8	\$932.3	\$1,033.1	\$1,048.8	\$684.3	\$614.0	\$592.6	\$336.2
EGRESOS UNIDADES DE NEGOCIO	\$6.4	\$6.1	\$6.4	\$6.1	\$6.5	\$5.9	\$5.9	\$5.7	\$8.7
UNIDAD DE NEGOCIO IPSFA CREDITO	\$6.4	\$6.1	\$6.4	\$6.1	\$6.5	\$5.9	\$5.9	\$5.7	\$8.7
FUNCIONAMIENTO	\$180.4	\$122.0	\$16.3	\$6.4	\$36.1	\$4.9	\$69.0	\$18.7	\$153.6
DEPTO. INMOBILIARIO	\$180.4	\$122.0	\$16.3	\$6.4	\$36.1	\$4.9	\$69.0	\$18.7	\$153.6
TOTAL EGRESOS	\$792.0	\$834.9	\$955.1	\$1,045.6	\$1,091.4	\$695.1	\$688.9	\$617.0	\$498.5
SALDO MENSUAL	(\$391.7)	(\$434.6)	(\$554.8)	(\$645.3)	(\$691.2)	(\$294.8)	(\$287.8)	(\$215.9)	(\$97.4)
SALDO ACUMULADO	(\$1,087.8)	(\$1,522.4)	(\$2,077.2)	(\$2,722.5)	(\$3,413.6)	(\$3,708.4)	(\$3,996.1)	(\$4,212.0)	(\$4,309.4)

PROGRAMACIÓN DE PAGOS FONDOS DE RETIRO PARA EL 2017,
SEGÚN DISPONIBILIDADES

MESES 2017	OBLIGACIÓN	MESES	INGRESOS	SALDO
MARZO	\$696,120.80	ABRIL	\$400,326.26	\$104,520.95
		MAYO	\$400,315.50	
ABRIL	\$605,273.73	JUNIO	\$400,306.21	\$299,847.04
		JULIO	\$400,293.61	
MAYO	\$706,817.00	AGOSTO	\$400,285.73	\$393,593.83
		SEPTIEMBRE	\$400,278.06	
JUNIO	\$932,333.00	OCTUBRE	\$401,150.20	\$263,553.89
		NOVIEMBRE	\$401,142.86	
JULIO (PARCIALMENTE)	\$1,033,146.00	DICIEMBRE	\$401,142.87	(\$368,449.24)

El Lic. Sorto Rivas presentó a manera de conclusión los siguientes aspectos:

- ✓ Actuarialmente hablando, todos los programas administrados por el IPSFA son deficitarios, aunque el de Seguro de Vida todavía tiene excedentes de caja.
- ✓ Con la reforma propuesta se restablecería la viabilidad del Fondo de Retiro y del Seguro de Vida.



“Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

- ✓ Según las proyecciones para el resto del año, el pago de los Fondos de Retiro, no podrá hacerse en los plazos acordados actualmente, para las personas que se retiren a partir de abril.
- ✓ De destinarse todos los ingresos previstos para el régimen al pago del Fondo de Retiro normales, las obligaciones de julio se terminarían de pagar en el 2018.
- ✓ Es imperativo realizar inmuebles, al menos, por \$3.7 millones, para cubrir el déficit.
- ✓ De efectuarse los gastos presupuestados por el Departamento Inmobiliario, tendrían que realizarse, al menos \$4.3 millones y esto equilibraría el pago de obligaciones.
- ✓ De efectuarse gastos no previstos en este régimen, el problema se agudizaría.

Con base en lo establecido en el Art. 12, literal a) y Art. 96 de la Ley del IPSFA; este último respecto a la postergación de pagos de obligaciones; se solicita al Consejo Directivo:

- 1.- Que se modifique el numeral 1 de la Resolución No. 115, de fecha 3 de noviembre de 2015, emitida en sesión de CD-39/2015, en el sentido de postergar el pago de los Fondos de Retiro, hasta que se cuente con la disponibilidad necesaria.
- 2.- Que se Promueva en la Asamblea Legislativa, la aprobación parcial del proyecto de reforma para rescatar el programa de Fondo de Retiro y de Seguro de Vida.

Al respecto, el Consejo Directivo se dio por enterado y resolvió:

RESOLUCIÓN No.45

- 1.- Modificar el numeral 1 de la Resolución No. 115, de fecha 3 de noviembre de 2015, emitida en sesión de CD-39/2015, en el sentido de postergar el pago de los Fondos de Retiro, hasta que se cuente con la disponibilidad necesaria.
- 2.- Promover en la Asamblea Legislativa, la aprobación parcial del proyecto de reforma para rescatar el programa de Fondo de Retiro y de Seguro de Vida.

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

V.- PUNTOS VARIOS.

No se presentaron puntos varios en esta reunión.

VI.- CORRESPONDENCIA RECIBIDA.

No se presentaron novedades en esta reunión.

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

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

- A.- Situación de Flujo de Caja al mes de abril de 2017.
- B.- Solicitud de autorización para modificar el precio de venta de un activo extraordinario.

VIII.- CIERRE DE LA SESIÓN.

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

GRAN. DIVISIÓN
FELIX EDGARDO NÚÑEZ ESCOBAR
Presidente

CNEL. ART. DEM.
JOSE ROBERTO SALEH ORELLANA
Director

CNEL. PA. DEM.
CHRISTIAN NELSON MELARA CASTILLO
Director

CNEL.
JORGE RIGOBERTO FUENTES VELARDE
Director

SR. TTE. DE NAVIO
MIGUEL ANGEL FLORES FUENTES
Director

CAP. TRANS.
DAVID ROQUE SACA AMAYA.
Director

SR.
RAFAEL ANTONIO HERRERA ESCOBAR
Director

CNEL. Y LIC.
RENÉ ANTONIO DÍAZ ARGUETA
Secretario