



“Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

ACTA DE LA SESIÓN CD-37/2017

22 DE NOVIEMBRE 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 veintidós de noviembre 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
	SR. CNEL. PA. DEM.	CHRISTIAN NELSON MELARA
	SR. CNEL. INF. DEM.	JORGE RIGOBERTO FUENTES VELARDE
	SR. CAP. DE TRANS.	DAVID ROQUE SACA AMAYA
	SR. TTE. DE NAVÍO	JOSÉ FERNANDO ALVARADO
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-36/2017 DE FECHA 16NOV017.
- IV.- DESARROLLO DE LA AGENDA.
 - A.- Plan Operativo Anual (POA), IPSFA 2018.
 - B.- Aprobación Presupuesto IPSFA 2018.
 - C.- Situación del flujo de efectivo previsional para el pago de pensiones del mes de noviembre de 2017.
 - D.- Dejar sin efecto las Resoluciones Nos. 41 y 56 de las Actas CD-11/017 y CD-17/017 de fecha 16MAR017 y 11MAY017, respectivamente, sobre arrendamiento con promesa de venta de finca El Carmen y nueva autorización.
- 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 16NOV017

El Consejo Directivo aprobó el Acta de la sesión CD-36/017 de fecha 16 de noviembre de 2017.

IV.- DESARROLLO DE LA AGENDA.

A.- Plan Operativo Anual (POA), IPSFA 2018.

El señor Gerente General, Cnel. Y Lic. René Antonio Díaz Argueta, informó al honorable Consejo Directivo, que este punto lo desarrollaría el Ingeniero Luis Agustín Huevo Pavón, Jefe de la Unidad de Desarrollo Organizacional, quien expuso que de conformidad al Art. 33 de las Normas Técnicas de Control Interno Específicas del IPSFA, el Consejo Directivo debe aprobar el Plan Operativo Anual.

Explicó además que la formulación operativa está vinculada a la realización del Plan Estratégico Institucional, luego presentó el proceso de formulación, el cual se realizó de manera participativa, con todas las unidades organizativas del Instituto, con los Gerentes de Área y Gerente General, basados en las prioridades institucionales incluidas en las políticas presupuestarias, autorizadas por el Consejo en el acta CD 17/2017 del 11 de mayo de 2017, y considerando los siguientes supuesto para la planificación:

- ✓ Que se aprueben las Reformas a la Ley del IPSFA.
- ✓ Controlar el número de cotizantes activos e ingresos previsionales, de acuerdo a proyección para el 2018.
- ✓ Que se obtenga la liquidez necesaria, para enfrentar los compromisos previsionales, operativos y proyectos de inversión.
- ✓ Que se reciba oportunamente la transferencia del Ministerio de Hacienda por \$60.4M, para financiar el déficit de pensiones.
- ✓ Que se realicen los proyectos de inversión planeados para el 2018.
- ✓ Que se alcance el programa de venta de inmuebles necesario para financiar programas de inversión y el déficit del programa del fondo de retiro.
- ✓ Que se efectúen inversiones en nuevos préstamos, donde su rendimiento se utilizará para el pago de pensiones.



“Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

- ✓ Que se reciba oportunamente la transferencia del Ministerio de Hacienda por \$13.2M que corresponde a la responsabilidad compartida de las pensiones hacienda y montepíos militares.
- ✓ Que los señores Oficiales y Sub Oficiales, con 50 años de edad y 30 años de servicio tramiten su pensión por retiro.

Se explicó y presentó el Plan Operativo Anual 2018, que está conformado con los objetivos y actividades de ingresos y egresos operativos y estratégicos, además incluye los objetivos de riegos. Seguidamente se presentó las metas relevantes para cada una de las Gerencias del Instituto, [REDACTED]

En vista de lo anterior la Gerencia General, recomienda que se apruebe el Plan Operativo Anual 2018, el cual está vinculado al proyecto de Presupuesto Institucional 2018.

Al respecto el Honorable consejo Directivo Resolvió:

RESOLUCION No. 118

Aprobar el Plan Operativo Anual 2018, de acuerdo al Art. 33 de las NTCIE del IPSFA.

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

B.- Aprobación Presupuesto IPSFA 2018.

El señor Gerente General, indicó que este punto lo presentarían los responsables de las áreas con mayor participación en las cifras que integran el Presupuesto, acompañados por el Gerente Financiero, Lic. Francisco Sorto Rivas, quien inició la exposición mencionando que de conformidad al Art. 12, Literales "a" y "d", de la Ley IPSFA, y para cumplir con la Misión Institucional acumuladas en el PEI y POA, se presenta el Proyecto de Presupuesto Institucional 2018 y los salarios del personal, para su consideración y aprobación.

Continuando con la presentación, el Lic. Sorto Rivas realizó una introducción sobre el presupuesto gubernamental sus principios y las fases del ciclo presupuestario, relacionándolos con el IPSFA, posteriormente informó que la exposición de las cifras se realizaría por orden de importancia según las cifras presupuestarias; teniendo claro que algunos de estos presupuestos tiene afectación en algunos regímenes, principalmente IPSFA-CREDITOS con la participación del 69% en Pensiones; 19% en Seguro de Vida y 12% en Fondo de Retiro; a continuación se detallan los ingresos y egresos estimado:

DETALLE	INGRESOS	EGRESOS
Prestaciones	\$40,181,839.00	\$107,311,172.00
Unidad de Negocio IPSFACRÉDITO	\$ 5,339,478.48	\$ 1,558,956.20
Departamento Inmobiliario	\$11,093,888.65	\$ 2,388,444.12
Unidad de Negocio FUDEFA	\$ 821,300.00	\$ 791,798.69
Unidad de Negocio AKUA	\$ 167,717.88	\$ 238,327.51
Régimen Administrativo	\$ 5,137,595.00	\$ 5,137,595.00

Luego de finalizar su exposición cada uno de los responsables de área, intervino el Lic. Sorto para explicar el presupuesto consolidado 2018, por Régimen, y que éste asciende a \$123,7 millones, haciendo énfasis en cada uno de los rubros de ingreso, destacando el rubro de Transferencias Corrientes con \$57.4 millones en el presupuesto, agregando que, de manera oficial el Ministerio de Hacienda, fijó un techo presupuestario, para estos propósitos, de \$46,8 millones al IPSFA.

Continuando con la exposición el Lic. Sorto Rivas mencionó las prioridades Institucionales e Inversiones previstas en el presupuesto del próximo ejercicio, mencionando, además, que la condición para ejecutar las inversiones es que los ingresos proyectados se deben percibir según lo programado; de lo contrario, será imposible su ejecución.

PRESUPUESTO CONSOLIDADO 2018

Código	Detalle	Presupuesto 2017	Presupuesto 2018	Presupuesto 2019	Presupuesto 2020	Presupuesto 2021	Presupuesto 2022	Presupuesto 2023
13	CONTRIBUCIONES A LA SEGURIDAD SOCIAL	3,836,475.61	36,575,509.68	3,298,306.28	4,196,962.44	145,800.00	48,053,054.01	39%
14	VENTA DE BIENES Y SERVICIOS	0.00	0.00	239,722.49	767,717.88	0.00	1,007,440.37	1%
15	INGRESOS FINANCIEROS Y OTROS	667,490.51	2,309,347.65	870,288.03	422,032.45	0.00	4,269,158.64	3%
16	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	0.00	57,474,797.89	0.00	0.00	0.00	57,474,797.89	46%
21	VENTA DE ACTIVOS FIJOS	441,583.92	120,000.00	240,003.20	9,849,000.00	0.00	10,650,587.12	9%
23	RECUPERACIÓN DE INVERSIONES FINANCIERA	0.00	1,376,255.26	378,968.84	239,348.74	0.00	1,994,572.84	2%
32	SALDOS DE AÑOS ANTERIORES	192,044.96	0.00	0.00	40,000.00	0.00	232,044.96	0%
TOTAL INGRESOS		5,736,995.00	40,855,107.48	4,417,325.32	15,606,053.41	145,800.00	63,137,078.68	100%
51	REMUNERACIONES	3,362,413.58	161,534.59	44,480.54	269,767.12	0.00	3,838,195.83	3%
52	PRESTACIONES A LA SEGURIDAD SOCIAL	0.00	97,578,196.00	3,000,000.00	11,200,000.00	145,800.00	111,923,996.00	90%
54	ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS	960,360.83	63,408.65	195,489.72	371,619.72	0.00	1,590,878.92	1%
55	GASTOS FINANCIEROS	204,206.60	52,771.24	162,813.44	603,335.48	0.00	1,023,126.76	1%
61	INVERSIONES EN ACTIVOS FIJOS	610,613.99	0.00	204,324.75	1,134,438.84	0.00	1,949,377.58	2%
63	INVERSIONES FINANCIERAS	0.00	0.00	1,200,000.00	100.00	0.00	1,200,100.00	1%
	ACUMULACIÓN DE RESERVAS	0.00	0.00	220,180.39	1,935,800.35	0.00	2,155,980.74	2%
TOTAL EGRESOS		5,137,595.00	161,534.59	3,673,208.12	13,944,651.51	145,800.00	63,137,078.68	100%
Presupuesto de Ingresos por Régimen		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
Presupuesto de Egresos por Régimen		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%

Finalizada la presentación, de conformidad al artículo 12 de la Ley IPSFA literales "a" y "d", se solicitó al Consejo Directivo:



"Por un Futuro Seguro"

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

www.ipsfa.com

- 1.- Aprobar el Presupuesto de Remuneraciones al personal, por \$3,838,195.83 millones.
- 2.- Aprobar el Presupuesto de Ingresos y Egresos por Regímenes: Administrativo por \$5,137,595.00; Pensiones \$97,855,910.48; Seguro de Vida \$5,027,288.84; Fondo de Retiro \$15,515,061.51 y Auxilio de Sepelio por \$145,800; por un total consolidado para el Período Fiscal 2018, de \$123,681,655.83, a la vez, someterlo a la consideración para su aprobación ante el Órgano Ejecutivo en el Ramo de la Defensa Nacional.

Sobre el particular el Consejo Directivo, resolvió:

RESOLUCION No. 119

- 1.- Aprobar el Presupuesto de Remuneraciones al personal, por \$3,838,195.83 millones.
- 2.- Aprobar el Presupuesto de Ingresos y Egresos por Regímenes: Administrativo por \$5,137,595.00; Pensiones \$97,855,910.48; Seguro de Vida \$5,027,288.84; Fondo de Retiro \$15,515,061.51 y Auxilio de Sepelio por \$145,800; por un total consolidado para el Período Fiscal 2018, de \$123,681,655.83, a la vez, someterlo a la consideración para su aprobación ante el Órgano Ejecutivo en el Ramo de la Defensa Nacional.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
13 CONTRIBUCIONES A LA SEGURIDAD SOCIAL	3,836,475.61	36,575,509.68	3,298,306.28	4,196,962.44	145,800.00	48,053,054.01	39%	
14 VENTA DE BIENES Y SERVICIOS	0.00	0.00	239,722.49	767,717.88	0.00	1,007,440.37	1%	
15 INGRESOS FINANCIEROS Y OTROS	667,490.51	2,309,347.65	870,288.03	422,032.45	0.00	4,269,158.64	3%	
16 TRANSFERENCIAS CORRIENTES	0.00	57,474,797.89	0.00	0.00	0.00	57,474,797.89	46%	
21 VENTA DE ACTIVOS FIJOS	441,583.92	120,000.00	240,003.20	9,849,000.00	0.00	10,650,587.12	9%	
23 RECUPERACIÓN DE INVERSIONES FINANCIERA	0.00	1,376,255.26	378,968.84	239,348.74	0.00	1,994,572.84	2%	
32 SALDOS DE AÑOS ANTERIORES	192,044.96	0.00	0.00	40,000.00	0.00	232,044.96	0%	
TOTAL INGRESOS	5,137,595.00	37,855,910.48	3,027,288.33	15,615,061.51	145,800.00	123,681,655.83	100%	
51 REMUNERACIONES	3,362,413.58	161,534.59	44,480.54	269,767.12	0.00	3,838,195.83	3%	
53 PRESTACIONES A LA SEGURIDAD SOCIAL	0.00	97,578,196.00	3,000,000.00	11,200,000.00	145,800.00	111,923,996.00	90%	
54 ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS	960,360.83	63,408.65	195,489.72	371,619.72	0.00	1,590,878.92	1%	
55 GASTOS FINANCIEROS	204,206.60	52,771.24	162,813.44	603,335.48	0.00	1,023,126.76	1%	
61 INVERSIONES EN ACTIVOS FIJOS	610,613.99	0.00	204,324.75	1,134,438.84	0.00	1,949,377.58	2%	
63 INVERSIONES FINANCIERAS	0.00	0.00	1,200,000.00	100.00	0.00	1,200,100.00	1%	
ACUMULACIÓN DE RESERVAS	0.00	0.00	220,180.39	1,935,800.35	0.00	2,155,980.74	2%	
TOTAL EGRESOS	5,137,595.00	37,855,910.48	3,027,288.33	15,615,061.51	145,800.00	123,681,655.83	100%	
TOTAL DE INGRESOS MENUS QUE EGRESOS	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0%	

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

C.- Situación del Flujo de Efectivo Previsional para el Pago de Pensiones del mes de noviembre de 2017.

El Señor Gerente General, Secretario del Consejo Directivo, informó que este punto lo presentaría el Lic. Francisco Sorto Rivas, Gerente Financiero, quien manifestó que el propósito de la presentación era informar a dicho Consejo la situación del flujo de caja para el pago oportuno de las pensiones del mes de noviembre de 2017, tomando en consideración lo dispuesto en el artículo 12, literal a), de la Ley del IPSFA.

Continuando con la exposición, el señor Gerente Financiero se refirió a algunos aspectos que tienen incidencia en la liquidez del Régimen de Pensiones, los cuales se mencionan a continuación:

- ✓ Para complementar el pago de las pensiones del mes de octubre, se tomaron \$182,000.00 de la cuenta de Rezagos AFP, según resolución No. 106, del Acta CD-34/2017, de fecha 27 de octubre de 2017.
- ✓ [REDACTED] se nos ha informado por parte del Ministerio de Hacienda, que se ha asignado al IPSFA para el déficit de pensiones del mes de noviembre, \$3.8 millones.
- ✓ De los ingresos que se perciban como déficit de noviembre, se reintegrarán los \$182 mil al Fondo de Rezagos AFP, que se utilizaron en el mes de octubre.
- ✓ De acuerdo con las proyecciones del flujo actualizado se necesitarían \$120 mil para completar el pago de pensiones de noviembre.

Asimismo, el Lic. Sorto Rivas mostró dos escenarios del flujo de caja del mes de noviembre de 2017; en el primer cuadro se refleja que restituyendo los fondos adeudados al Fondo de Rezagos AFP, se necesitaría una liquidez aproximada de \$120,000 para cubrir la totalidad de pensiones de noviembre, según detalle:





“Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

DÉFICIT DE PENSIONES DE NOVIEMBRE DE 2017

MESES	NOVIEMBRE EJECUTADO
SALDO INICIAL	\$8,391.61
COTIZACIONES Y APORTES	\$2,150,556.50
REMESA DEL MINISTERIO DE LA DEFENSA	\$917,314.11
REAFILIADOS DEL SECTOR PÚBLICO Y PRIVADO	\$1,233,242.39
RESP. COMPARTIDA PAGO PENSIONES IPSFA-HDA.	\$927,553.73
TRANSF. DEL ESTADO PARA DÉFICIT PENSIONES	\$3,800,000.00
OTROS INGRESOS PRESTACIONES	\$898.29
MULTAS POR PAGOS EXTEMPORÁNEOS (REAFILIADOS)	\$898.29
UNIDAD DE NEGOCIO IPSFACREDITO	\$325,000.00
ARRENDAMIENTO Y VTA DE ACTIVOS EXTRAORDINAR	\$157.50
TOTAL DISPONIBILIDAD	\$7,212,557.63
EGRESOS	
PAGO DE BENEFICIOS	\$7,115,836.13
PENSIÓN POR RETIRO	\$5,192,751.31
PENSIÓN POR SOBREVIVIENTE	\$995,425.18
PENSIÓN POR INVALIDEZ	\$290,115.78
PENSIONES HACIENDA	\$288,976.78
ASIGNACIONES	\$90,941.81
DEVOLUCIONES DE COTIZACIONES Y APORTES	\$257,625.27
REINTEGRO DE FONDOS DE REZAGOS AFPS	\$182,000.00
UNIDAD DE NEGOCIO IPSFACREDITO	\$18,000.00
TOTAL EGRESOS	\$7,315,836.13
SALDO MENSUAL	(\$103,278.50)

Mencionó que al utilizar los \$120 mil de fondos Rezagos AFP, el saldo estimado de caja de noviembre rondaría los \$17 mil.

MESES	NOVIEMBRE EJECUTADO
SALDO INICIAL	\$8,391.61
COTIZACIONES Y APORTES	\$2,150,556.50
REMESA DEL MINISTERIO DE LA DEFENSA	\$917,314.11
REAFILIADOS DEL SECTOR PÚBLICO Y PRIVADO	\$1,233,242.39
RESP. COMPARTIDA PAGO PENSIONES IPSFA-HDA.	\$927,553.73
TRANSF. DEL ESTADO PARA DÉFICIT PENSIONES	\$3,800,000.00
OTROS INGRESOS PRESTACIONES	\$898.29
UNIDAD DE NEGOCIO IPSFACREDITO	\$325,000.00
OTROS INGRESOS	\$157.50
ARRENDAMIENTO Y VTA DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS	\$157.50
USO DE FONDOS REZAGOS AFPS PARA PAGO DE PENSIONES	\$120,000
TOTAL DISPONIBILIDAD	\$7,332,557.63
EGRESOS	
PAGO DE BENEFICIOS	\$7,115,836.13
PENSIÓN POR RETIRO	\$5,192,751.31
PENSIÓN POR SOBREVIVIENTE	\$995,425.18
PENSIÓN POR INVALIDEZ	\$290,115.78
PENSIONES HACIENDA	\$288,976.78
ASIGNACIONES	\$90,941.81
DEVOLUCIONES DE COTIZACIONES Y APORTES	\$257,625.27
REINTEGRO DE FONDOS DE REZAGOS AFPS	\$182,000.00
UNIDAD DE NEGOCIO IPSFACREDITO	\$18,000.00
TOTAL EGRESOS	7,315,836.13
SALDO MENSUAL	\$16,721.50

Handwritten signatures and initials on the right side of the page, including names like 'Alej', 'P. ...', 'D. ...', and 'J. ...'.

Adicionalmente, el Lic. Sorto Rivas mostró la ejecución de recursos que el Ministerio de Hacienda ha transferido al IPSFA en concepto de déficit de pensiones, durante el presente año, quedando pendiente de recibir \$5.1 millones para el mes de diciembre.

EJECUCIÓN DE RECURSOS TRANSFERIDOS POR EL MINISTERIO DE HACIENDA, PARA CUBRIR EL DÉFICIT DE PENSIONES 2017.

FUENTE DE RECURSOS APROBADOS 2017, PARA CUBRIR EL DÉFICIT DE PENSIONES		\$ 44,900,104.00
Fondos DL 388 (sin ejecución presupuestaria)	\$ 12,435,783.61	
Fondos Recibidos Min. de Hda. (abril), sin DL	\$ 1,964,216.39	
Fondos Recibidos Min. de Hda. (mayo-julio), sin DL	\$ 10,800,000.00	
Fondos recibidos DL 723 (agosto-octubre)	\$ 14,397,879.00	
Fondos por recibir DL 791 (noviembre-diciembre)	\$ 5,302,225.00	
RECURSOS UTILIZADOS		\$ 39,800,000.00
ENERO	\$ 3,600,000.00	
FEBRERO	\$ 3,600,000.00	
MARZO	\$ 3,600,000.00	
ABRIL	\$ 3,600,000.00	
MAYO	\$ 3,600,000.00	
JUNIO	\$ 3,600,000.00	
JULIO	\$ 3,600,000.00	
AGOSTO	\$ 3,600,000.00	
SEPTIEMBRE	\$ 3,600,000.00	
OCTUBRE	\$ 3,600,000.00	
NOVIEMBRE	\$ 3,800,000.00	
PENDIENTE DE RECIBIR DL 791		\$ 5,100,104.00
NECESIDADES PARA EL MES DE DICIEMBRE 2017		\$ 5,168,900.00
INSUFICIENCIA PARA FINANCIAR EL DÉFICIT DE PENSIONES		\$ (68,796.00)

El Lic. Sorto Rivas concluyó la exposición, haciendo las siguientes consideraciones:

- ✓ Con base en proyecciones actualizadas, se estima que el déficit de pensiones no cubierto por las Transferencias del Ministerio de Hacienda para el mes de noviembre, rondará los \$120 mil.
- ✓ Se podría disponer de liquidez hasta por \$120 mil, del Fondo de Rezagos AFP, para completar el pago de estas obligaciones en el mes de noviembre.
- ✓ Hasta la fecha se habrían utilizado \$39.8 millones de los recursos asignados en concepto de financiamiento del déficit de pensiones del IPSFA, por \$44.9 millones, que incluyen los \$12.4 millones del D.L. 388, que quedaron pendiente del año 2016.

[Handwritten signatures and initials on the right margin]



“Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

Por lo anterior, la Administración de este Instituto, solicitó al Consejo Directivo, con base en lo establecido en el Art. 12, literal a) de la Ley IPSFA, autorizar la utilización de Fondos de Rezagos AFP por \$120,000.00 para el pago de complemento de las pensiones de noviembre, el cual se agregará en el requerimiento de fondos para el mes de diciembre de 2017.

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

RESOLUCION No. 120

Autorizar, con base en lo establecido en el Art. 12, literal a) de la Ley IPSFA, la utilización de Fondos de Rezagos AFP's por \$120,000.00 para el pago de complemento de las pensiones de noviembre, el cual se agregará en el requerimiento de fondos para el mes de diciembre del 2017.

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

- D.- Dejar sin efecto las Resoluciones Nos. 41 y 56 de las Actas CD-11/017 y CD-17/017 de fecha 16MAR017 y 11MAY017, respectivamente, sobre arrendamiento con promesa de venta de finca El Carmen y nueva autorización.

El señor Gerente General, informó al Honorable Consejo Directivo, que este punto lo presentaría la Arq. Delmy Beatriz Vela, Jefe del Depto. Inmobiliario, y esta presentación tiene por objeto llevar a cabo una nueva promesa de venta con la empresa TRANSAUTO S.A. de C.V., puesto que la promesa de venta original se dará por terminada porque la empresa en referencia no cumplió con los requisitos establecidos, por lo que se celebrará una nueva.

La Arq. Vela inició explicando lo siguiente:

Que con fecha 24 de octubre del presente año, se recibió nota de la empresa TRANSAUTO S.A. de C.V. en la que manifestaba que la Alcaldía no le otorgaría los permisos para desarrollar el proyecto en el inmueble hasta marzo de 2018 después del período electoral; por lo que solicitó una prórroga de 6 meses con 3 meses adicionales si fuera necesario, período para obtener los permisos en las diferentes instancias y que el plazo inicie en el mes de marzo de 2018 para iniciar con los pagos.

Que con fecha 26 de octubre del presente año, el Señor Gerente General, respondió que el contrato vencía el treinta de noviembre de 2017, con una posibilidad de prórroga de 3 meses, que solo será válida si la empresa comprueba fehacientemente la factibilidad de obtención de los permisos, caso contrario, se dará por resuelto y terminado el contrato; y en vista que la empresa TRANSAUTO S.A. de

C.V. ha expresado que no pueden obtener los permisos en el plazo acordado, contractualmente deberá darse por terminado el contrato, perdiendo la empresa, la cantidad de \$ 13,603.66 que entregó en su momento, en concepto de arras; por lo que, la solicitud de prórroga de 6 meses después de marzo/2018 no aplicaría. No obstante lo anterior, el señor Gerente General, le propuso dos opciones:

- 1.- Otorgar prórroga a partir del 01DIC017 hasta el 30JUN018, modificando el contrato de arrendamiento con promesa de venta y entregando una cuota adicional de \$13,603.66 en calidad de arras, lo que hace un total de arras de \$27,207.32, las cuales se harían efectivas si a partir del 1° de julio de 2017 no se reanudan las cuotas de arrendamiento.
- 2.- Dar por finalizado el contrato de Arrendamiento con Promesa de Venta por vencerse el período en el cual se deberían de reanudar los pagos (01DIC017) y por no haber obtenido los permisos en el plazo contractual convenido. En este caso las Arras de \$13,603.66 que ya entregó en garantía, quedarían a favor del IPSFA sin responsabilidad alguna; y a solicitud de la empresa, se podría iniciar un nuevo contrato con nuevas arras de \$13,603.66, concediéndole, el plazo solicitado de 10 meses para tramitar y obtener los permisos, término que iniciará, a partir del 01 de diciembre de 2017 reanudando los pagos a partir del 01 de octubre de 2018.

Que con fecha 7 de noviembre, la empresa responde que solicita la opción 2.

Después de lo anterior hizo las consideraciones siguientes:

- ✓ Esta transacción representa una alternativa para realizar este activo cuyo valor de mercado ha caído un 97%, por debajo de su valor de adquisición por restricciones ambientales emitidas después del terremoto del año 2001.

Se recuperaría la inversión efectuada en 1994, es decir el valor de adquisición de \$1,727,422.31, materializando la venta hasta que complete el valor antes mencionado, ya sea al finalizar el plazo de 15 años o antes del vencimiento de dicho plazo; mientras tanto pagaría un valor de arrendamiento mensual, y aunque se dé por terminado el contrato sin materializar la venta, siempre el Instituto ganaría con los ingresos mensuales percibidos quedándose además con el inmueble en caso de desistimiento.

Este inmueble no había sido posible vender por su caída de valor de mercado, aun habiéndose comercializado por periódicos, en forma directa y con intermediarios.

- ✓ El valor en libros del inmueble, se estaría recuperando, prácticamente con 5 meses de arrendamiento.





“Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

- ✓ De formalizarse la transacción, y finalizado el plazo de 15 años, se recupera la inversión inicial del terreno de \$1,727,422.31, más un rendimiento, con lo cual se cumple con el Art.134 de la Ley del IPSFA, el cual establece que no se puede vender un inmueble debajo de su valor de adquisición.

Después de lo anterior, la Administración recomendó:

- 1.- Que se de por terminado el Contrato de Arrendamiento con Promesa de Venta, del inmueble denominado Finca El Carmen, ubicado sobre Blvd. Sur, Santa Tecla, a favor de la empresa TRANSAUTO S.A. de C.V, por no haber obtenido los permisos para desarrollar su proyecto y por lo tanto no poder iniciar los pagos del arrendamiento a partir del 01 de diciembre de 2017, tal como lo establece el numeral 1 de la Resolución No.56 de sesión de acta CD-17/2017 del 11 de mayo de 2017 y como lo establece la Cláusula XIII, literal d) del contrato de Arrendamiento con Promesa de Venta suscrito en Escritura Pública, el 01 de junio de 2017, ante el oficio del Notario Rudy José Ramírez Duarte; quedando en poder del IPSFA y sin responsabilidad alguna, las arras entregadas por dicha sociedad, por un valor de \$13,603.66.

Autorizar un nuevo contrato de Arrendamiento con Promesa de Venta, bajo las condiciones siguientes:

- Inmueble: Resto de inmueble de naturaleza urbana, situado en Porción sin número, desmembrado de Finca El Carmen, jurisdicción de Santa Tecla, departamento de La Libertad, inscrito bajo la matricula TRES CERO CERO TRES NUEVE SIETE CINCO UNO- CERO CERO CERO CERO CERO, del Registro de La Propiedad Raíz e Hipotecas del departamento de la Libertad.
- Extensión: 89,025.76 v² según antecedente
- Plazo del arrendamiento: 15 años contados a partir del 01 de octubre de 2018, otorgándole 10 meses contados a partir del 01 de diciembre de 2017, para que la sociedad TRANSAUTO S.A. de C.V, obtenga los permisos e inicie los pagos de los cánones de arrendamiento a partir del 1° de octubre de 2018.
- Canon de arrendamiento: El precio total del arrendamiento será de \$2,448,659.45, y cancelará al IPSFA 180 cuotas fijas, anticipadas y sucesivas de \$13,603.66 + IVA, por un plazo de 15 años. Los cánones de arrendamiento pagados por la arrendataria o promitente compradora al arrendante o promitente vendedor formarán parte del precio de venta y serán abonados al precio total de la venta.

- Arras para garantizar la ejecución del Arrendamiento con Promesa de Venta: entregarán al firmar el contrato de Arrendamiento con Promesa de Venta, una cantidad de \$13,603.66 en concepto de Arras, con un plazo de 10 meses contados a partir del 1° de diciembre de 2017 al 1° de octubre de 2018, plazo otorgado para obtener los permisos e iniciar los pagos de los cánones de arrendamiento a partir del 1° de octubre de 2018. Al momento de cancelar la primera cuota correspondiente al canon de arrendamiento, el IPSFA deberá regresar las Arras, recibidas en garantía para continuar el pacto; pudiendo constituir una segunda cuota más IVA, inmediatamente después de pagar la primera.
- Penalización: en caso de incumplimiento del plazo para iniciar el pago del arrendamiento, se dará por terminado el contrato de Arrendamiento con Promesa de Venta, sin la obligación de devolver la cantidad entregada en Arras.
- Promesa de Venta: El precio de la venta del inmueble se fija en \$1,727,422.31, a 15 años plazo. 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.
- Pago anticipado: La sociedad TRANSAUTO S.A. de C.V, podrá cancelar en forma anticipada el precio de la venta fija antes del vencimiento del plazo, el cual se fija en \$1,727,422.31, así:

Periodo (año)	Saldo a final del periodo
1	\$ 1727,422.31
2	\$ 1641,228.65
3	\$ 1558,159.61
4	\$ 1470,840.59
5	\$ 1379,054.17
6	\$ 1282,571.77
7	\$ 1181,153.16
8	\$ 1074,545.78
9	\$ 962,484.16
10	\$ 844,689.26
11	\$ 720,867.74
12	\$ 590,711.29
13	\$ 453,895.78
14	\$ 310,080.53
15	\$ 158,907.41
16	\$ 0.00

Handwritten signatures and initials on the right side of the page, including a large signature at the top, several smaller ones in the middle, and a signature at the bottom.



“Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

Otorgando la tradición del dominio y posesión del inmueble en el momento en que pague el saldo del precio de venta en cualquier período.

• Otras condiciones:

- a.- 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 de arrendamiento recibida previamente, sin responsabilidad alguna para el Instituto.
 - b.- El Promitente comprador podrá sub arrendar bajo su responsabilidad.
 - c.- 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.
 - d.- El arrendatario podrá otorgar la cesión de derechos derivados del Contrato de Arrendamiento con Promesa de Venta, previa autorización por escrito del Consejo Directivo a través del señor Gerente General.
- 2.- Delegar al señor Gerente General Cnel. 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 \$13,603.66 que equivale a una cuota de arrendamiento del inmueble sin incluir el IVA, en concepto de servicios de intermediación al Sr. Erwin Yalil Mondragón Hernández. El pago de intermediación se efectuará después de que el IPSFA haya recibido la segunda cuota del canon de arrendamiento.

Al respecto el Honorable consejo Directivo Resolvió:

RESOLUCION No. 121

- 1.- Dar por terminado el Contrato de Arrendamiento con Promesa de Venta, del inmueble denominado Finca El Carmen, ubicado sobre Blvd. Sur, Santa Tecla, a favor de la empresa TRANSAUTO S.A. de C.V, por no haber obtenido los permisos para desarrollar su proyecto y por lo tanto no poder iniciar los pagos del arrendamiento a partir del 1° de diciembre de 2017, tal como lo establece el numeral 1 de la Resolución No.56 de sesión de

acta CD-17/2017 del 11 de mayo de 2017 y como lo establece la Cláusula XIII, literal d) del contrato de Arrendamiento con Promesa de Venta suscrito en Escritura Pública, el 01 de junio de 2017, ante el oficio del Notario Rudy José Ramírez Duarte; quedando en poder del IPSFA y sin responsabilidad alguna, las arras entregadas por dicha sociedad, por un valor de \$13,603.66

Autorizar un nuevo contrato de Arrendamiento con Promesa de Venta, bajo las condiciones siguientes:

- Inmueble: Resto de inmueble de naturaleza urbana, situado en Porción sin número, desmembrado de Finca El Carmen, jurisdicción de Santa Tecla, departamento de La Libertad, inscrito bajo la matricula TRES CERO CERO TRES NUEVE SIETE CINCO UNO- CERO CERO CERO CERO CERO, del Registro de La Propiedad Raíz e Hipotecas del departamento de la Libertad.
- Extensión: 89,025.76 v² según antecedente
- Plazo del arrendamiento: 15 años contados a partir del 01 de octubre de 2018, otorgándole 10 meses contados a partir del 01 de diciembre de 2017, para que la sociedad TRANSAUTO S.A. de C.V, obtenga los permisos e inicie los pagos de los cánones de arrendamiento a partir del 1° de octubre de 2018.
- Canon de arrendamiento: El precio total del arrendamiento será de \$2,448,659.45, y cancelará al IPSFA 180 cuotas fijas, anticipadas y sucesivas de \$13,603.66 + IVA, por un plazo de 15 años. Los cánones de arrendamiento pagados por la arrendataria o promitente compradora al arrendante o promitente vendedor formarán parte del precio de venta y serán abonados al precio de venta.
- Arras para garantizar la ejecución del Arrendamiento con Promesa de Venta: entregarán al firmar el contrato de Arrendamiento con Promesa de Venta, una cantidad de \$13,603.66 en concepto de Arras, con un plazo de 10 meses contados a partir del 1° de diciembre de 2017 al 1° de octubre de 2018, plazo otorgado para obtener los permisos e iniciar los pagos de los cánones de arrendamiento a partir del 1° de octubre de 2018. Al momento de cancelar la primera cuota correspondiente al canon de arrendamiento, el IPSFA deberá regresar las Arras, recibidas en garantía para continuar el pacto; pudiendo constituir una segunda cuota más IVA, inmediatamente después de pagar la primera.





“Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

- Penalización: en caso de incumplimiento del plazo para iniciar el pago del arrendamiento, se dará por terminado el contrato de Arrendamiento con Promesa de Venta, sin la obligación de devolver la cantidad entregada en Arras.
- Promesa de Venta: El precio de la venta del inmueble se fija en \$1,727,422.31, a 15 años plazo. 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.
- Pago anticipado: La sociedad TRANSAUTO S.A. de C.V, podrá cancelar en forma anticipada el precio de la venta antes del vencimiento del plazo, el cual se fija en \$1,727,422.31, así:

Período (año)	Saldo al final del periodo
1	\$ 1727,422.31
2	\$ 1641,228.65
3	\$ 1558,159.61
4	\$ 1470,840.59
5	\$ 1379,054.17
6	\$ 1282,571.77
7	\$ 1181,153.16
8	\$ 1074,545.78
9	\$ 962,484.16
10	\$ 844,689.26
11	\$ 720,867.74
12	\$ 590,711.29
13	\$ 453,895.78
14	\$ 310,080.53
15	\$ 158,907.41
16	\$ 0.00

Otorgando la tradición del dominio y posesión del inmueble en el momento en que pague el saldo del precio de venta en cualquier período.

• Otras condiciones:

- a. 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 de arrendamiento recibida previamente, sin responsabilidad alguna para el Instituto.
 - b. El Promitente comprador podrá sub arrendar bajo su responsabilidad.
 - c. 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.
 - d. El arrendatario podrá otorgar la cesión de derechos derivados del Contrato de Arrendamiento con Promesa de Venta, previa autorización por escrito del Consejo Directivo a través del Gerente General.
- 2.- Delegar al Señor Gerente General Cnel. 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 \$13,603.66 que equivale a una cuota de arrendamiento del inmueble sin incluir el IVA, en concepto de servicios de intermediación al Sr. Erwin Yalil Mondragón Hernández. El pago de intermediación se efectuará después de que el IPSFA haya recibido la segunda cuota del canon de arrendamiento.

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

V.- PUNTOS VARIOS.

No se presentaron puntos varios en esta sesión.

VI.- CORRESPONDENCIA RECIBIDA.

No se presentaron novedades en esta sesión.

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

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top, followed by 'Yalil', 'René', 'D. Díaz', 'D. Díaz', and another signature at the bottom.



“Por un Futuro Seguro”

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

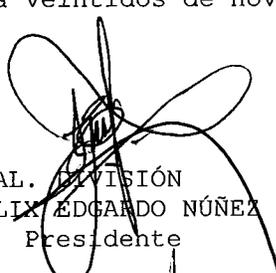
www.ipsfa.com

El Honorable Consejo Directivo acuerda realizar la próxima reunión el día jueves 23 de noviembre de 2017 a partir de las 1230 horas. En cuanto a los puntos a desarrollar en la Agenda serán los siguientes:

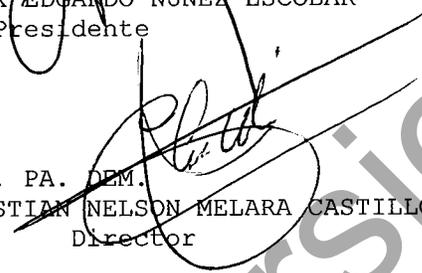
- A.- Solicitud autorización terminación de contrato individual de trabajo, indemnización y aguinaldos empleados IPSFA 2017.
- B.- Solicitud autorización estímulo fin de año para personal IPSFA.
- C.- Informe sobre observaciones del Ministerio de Trabajo, referentes al sistema de gestión de seguridad y salud ocupacional.
- D.- Prestaciones y Beneficios.

VIII.-CIERRE DE LA SESIÓN.

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

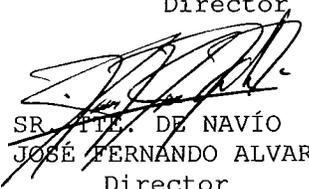

GRAL. DIVISIÓN
FÉLIX EDGARDO NÚÑEZ ESCOBAR
Presidente

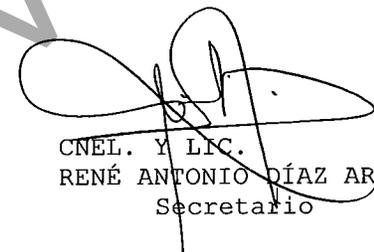

CNEL. ART. DEM.
JOSÉ ROBERTO SALEH ORELLANA
Director


CNEL. PA. DEM.
CHRISTIAN NELSON MELARA CASTILLO
Director


CNEL. INF. DEM.
JORGE RIGOBERTO FUENTES VELARDE
Director


CAP. TRANS.
DAVID ROQUE SACA AMAYA
Director


SR. PTE. DE NAVÍO
JOSÉ FERNANDO ALVARADO
Director


CNEL. Y LIC.
RENÉ ANTONIO DÍAZ ARGUETA
Secretario

ANEXOS:

- “A”: Plan Operativo Anual (POA), IPSFA 2018.
- “B”: Situación del Flujo de Efectivo Previsional para el Pago de Pensiones del mes de noviembre de 2017.
- “C”: Complemento al precio de venta en caso de pago anticipado.

Version pubblica