



“Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

ACTA DE LA SESIÓN CD-43/2015

04 DE DICIEMBRE DE 2015.

LUGAR Y FECHA:

En el salón de sesiones del Instituto de Previsión Social de la Fuerza Armada, a partir de las siete y treinta horas del cuatro de diciembre de dos mil quince.

ASISTENCIA:

Consejo Directivo:

Director Presidente:	SR. GENERAL DE DIVISIÓN	RAFAEL MELARA RIVERA
Directores Propietarios:	SR. CNEL. INF. DEM.	ARQUIMEDES LÓPEZ SERRANO
	SR. TCNEL. PA. DEM.	CHRISTIAN NELSON MELARA CASTILLO
	SR. TTE. DE NAVIO	MIGUEL ÁNGEL FLORES FUENTES
	SR. TTE. DE TRANS.	RICARDO RAFAEL SILIEZAR ESPINOZA
Secretario:	SR.	RAFAEL ANTONIO HERRERA ESCOBAR
	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-42/2015 DE FECHA 24NOV015.
- IV.- DESARROLLO DE LA AGENDA.
 - A.- Solicitud autorización ajuste de las reservas.
 - B.- Explicación del hallazgo de Auditoría Externa en su Segundo Informe 2015 sobre los libros del IVA.
 - C.- Solicitud autorización contrato de intermediación inmobiliaria.
- 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 24NOV015

El Consejo Directivo aprobó el Acta de la sesión CD-42/015 de fecha 24 de noviembre de 2015.

IV.- DESARROLLO DE LA AGENDA.

A.- Solicitud autorización ajuste de las reservas.

El señor Gerente General mencionó que este punto lo expondría el Licenciado Francisco Sorto Rivas, Gerente Financiero, quien mencionó la importancia que tiene la presentación adecuada de la información financiera para la toma de decisiones; asimismo, explicó que a partir de la aprobación del Consejo Directivo para aplicar la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 40 Propiedades de Inversión para los activos inmobiliarios del IPSFA, era necesario ajustar el valor de las Reservas del Instituto porque a la fecha se han considerado parte del Activo Fijo del Instituto; específicamente Edificios y Terrenos.

Continuando con la exposición, intervino el Licenciado Carlos Alberto Zelaya Mejía, Jefe del Departamento de Contabilidad, quien explicó el propósito de adoptar la NIC N° 40 para las Propiedades de Inversión, a fin de ajustar el valor de las Reservas del Instituto a partir del superávit por revalúo de los inmuebles del IPSFA, así como la metodología para el registro administrativo financiero que actualmente aparecen como activos fijos, siendo lo correcto reconocerlos como Propiedades de Inversión por la naturaleza intrínseca que tienen, siendo el producto del estudio realizado por el Área de Auditoría Interna [REDACTED]

También, el Lic. Zelaya mencionó como antecedente al ajuste a las reservas propuesto, la necesidad de regular el registro inadecuado del superávit y déficit establecido en el año 2004, según Acta CD-44/2004, de fecha 05 de noviembre de 2004, como se muestra a continuación:

Revaluaciones	US\$ 9,524,350.36
Devaluaciones	<u>US\$16,625,161.70</u>
Total	US\$(7,100,811.34)

Sobre esto último, la Superintendencia del Sistema Financiero



"Por un Futuro Seguro"

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

www.ipsfa.com

(SSF) recomendó, en el año 2004, realizar el registro correcto afectando los gastos del Instituto por US\$7.1 millones (valor neto de la minusvalía de los inmuebles del IPSFA, en su conjunto); no obstante, la administración de esa época decidió, para no castigar los resultados del referido ejercicio fiscal, reconocer solamente el superávit de los inmuebles que habían ganado plusvalía, por US\$9.5 millones; mientras que las devaluaciones por US\$16.6 de otros inmuebles se aplicaron directamente a las Reservas Técnicas del Instituto.

Adicionalmente se analizó la aplicación de la Norma NCB-010 REGLAMENTO PARA CONTABILIZAR LOS REVALÚOS DE LOS INMUEBLES DE LOS BANCOS Y FINANCIERAS, para los bienes de uso administrativo (activos fijos), específicamente Terrenos y Edificaciones.

Posteriormente, se separaron los activos, por régimen, según sus propósitos de obtener renta o plusvalía (Propiedades de Inversión, a efecto de evaluar el impacto en las reservas por el cambio de método de registro y control, así como el ajuste a la depreciación respectiva (Cuadro 1).

Asimismo, se separaron los activos, por régimen, utilizados en actividades administrativas o productivas (Activos Fijos), aplicando la NCB-010 REGLAMENTO PARA CONTABILIZAR LOS REVALÚOS DE LOS INMUEBLES DE LOS BANCOS Y FINANCIERAS, determinando un ajuste a la depreciación (Cuadrado 2).

Luego, se presentó el impacto en las reservas, por régimen, y cómo quedarían simulando los resultados con datos al 31 de octubre de 2015, más el ajuste a los registros del año 2004, según muestra el cuadro resumen.

RÉGIMEN	RESERVAS AL 31/10/2015	PROPUESTA DE RESERVAS AJUSTADAS
ADMINISTRATIVO	\$ 7,458,742	\$ 3,950,298
PENSIONES	\$ 32,962,053	\$ 65,173,708
SEGURO DE VIDA	\$ 19,701,136	\$ 22,087,184
FONDO DE RETIRO	\$ 30,750,024	\$ 32,979,238
REHABILITACIÓN	\$ 15,173,902	\$ 16,560,801
TOTAL	\$ 106,045,856	\$ 140,751,226

A partir de lo expuesto anteriormente y con base a estudio de Auditoría Interna, la Administración solicitó al Consejo Directivo la autorización de los siguientes puntos:

- 1.- Aprobar ajustes al superávit por revalúo, con base en la NIC 40; modificando las Reservas por Régimen, así (Cuadro 1):

Pensiones	\$ -339,426.59
Seguro de vida	\$ 2,862,919.80
Fondo de Retiro	\$ 6,646,167.24
Rehabilitación	\$ 3,122,579.60
Total	\$ 12,292,240.05

2.- Aprobar ajustes al superávit por revalúo con base en la Normas NCB-10 REGLAMENTO PARA CONTABILIZAR LOS REVALÚOS DE LOS INMUEBLES DE LOS BANCOS Y FINANCIERAS, así (cuadro 2):

Fondo de Retiro	\$ 1,349,859.34
Rehabilitación	\$ 203,800.16
Reg. Administrativo	\$ 6,847,042.68
Total	\$ 8,400,702.18

3.- Aprobar ajuste a la depreciación de las Inversiones Inmobiliarias, registrándolo en los resultados del período como Ingreso de Ejercicio Anterior, por US\$ 1,887,681, así (cuadro 1):

Pensiones	\$ 585,488.03
Seguro de vida	\$ 502,520.54
Fondo de Retiro	\$ 56,962.10
Rehabilitación	\$ 742,709.91
Total	\$1,887,680.58

4.- Aprobar ajuste a la depreciación con base en la NCB-010, registrándolo en los resultados del período como Gasto de Ejercicio Anterior por US\$1,193,037.31, así (cuadro 2):

Fondo de Retiro	\$ -10,649.51
Rehabilitación	\$ 131,413.04
Reg. Administrativo	\$ 1,072,273.78
Total	\$ 1,193,037.31

Al respecto el Consejo Directivo Resolvió:

RESOLUCION No. 126

- 1.- Que la Administración solicite opinión al Ministerio de Hacienda sobre la aplicación de la NIC 40 (Propiedades de Inversión), en los registros del IPSFA, garantizando que esta decisión no dé lugar a futuras observaciones por parte de entes fiscalizadores.
- 2.- De ser favorable la opinión del Ministerio de Hacienda, actualizar los datos al mes de diciembre 2015, a fin de realizar el ajuste al cierre contable para el ejercicio 2015.



“Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

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

B.- Explicación del hallazgo de Auditoría Externa en su Segundo Informe 2015 sobre los libros del IVA.

El señor Gerente General mencionó que este punto lo expondría el Licenciado Carlos Alberto Zelaya Mejía, Jefe del Departamento de Contabilidad, acompañado del Lic. Mario Luis Sánchez, Jefe de la Unidad de Informática; el Lic. Zelaya inició la presentación destacando como antecedentes los puntos siguientes:

- ✓ La Empresa de Auditoría Externa Velásquez Granados y CIA, presentó al Consejo Directivo su informe correspondiente al período abril a junio 2015.
- ✓ Dentro del Seguimiento del Primer Trimestre 2015 se incluyó la observación: “El módulo de IVA del Software del Sistema RADON no emite los reportes de libro de IVA y otros reportes requeridos por el Ministerio de Hacienda.”
- ✓ La recomendación de Auditoría fue: “Se sugiere a la administración, gire instrucciones al departamento de Informática para que se perfeccione o completen las funciones del software RADON, de tal caso que capture información directa desde facturación, para generación de libros legales de IVA y reportes semestrales, de tal caso que permita generar reportes de uso legal y reportes de control interno”.
- ✓ El comentario de la Auditoría fue: “Se verificó en la evaluación del segundo trimestre, que aún no se ha procedido a efectuar las acciones recomendadas”, quedando un estatus de No Superada.

Adicionalmente, el Lic. Zelaya, hizo referencia a las principales causas que dieron origen a la observación realizada por la firma de auditoría Velásquez Granados y CIA, siendo estas las siguientes:

- ✓ Se reportó incidencia a la Empresa TRUST sobre fallas en la generación los reportes de los libros de IVA, para el caso de ingresos de FUDEFA, AKUA y devoluciones de prestaciones.
- ✓ El informe semestral de compras y ventas F-987 que se remite al Ministerio de Hacienda en formato texto, no fue solicitado como requerimiento a la Empresa Trust. Dicho archivo nunca se ha generado en forma automática dentro del sistema NEO-IPSFA ni RADON.

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature and the letters 'B/R'.

- 244
25
Molina
88
9
- ✓ La Unidad de Informática tiene que realizar interfaces en el sistema NEO, las cuales no han sido terminadas ya que es indispensable tener primeramente las modificaciones del sistema RADON.
 - ✓ Se identificó que es indispensable que la FUDEFA ingrese la información en el módulo de control combustible, lo cual se encuentra en proceso de realización, y es fuente para alimentar los reportes de libros de IVA.

Posteriormente, se hizo referencia a las diversas acciones realizadas por el Instituto y la empresa TRUST, con el propósito de solventar lo las incidencias reportadas, siendo las principales:

- ✓ La Empresa Trust ya se encuentra desarrollando las correcciones a las incidencias reportadas, dentro del período de garantía de buena calidad.
- ✓ La Unidad de Informática se encuentra haciendo pruebas con las interfaces de ingresos de FUDEFA, AKUA y Afiliación para su posterior implementación.
- ✓ FUDEFA se encuentra ingresando los registros de combustible en el módulo de combustible.
- ✓ El Departamento de Contabilidad hizo el requerimiento a La Unidad de Informática para desarrollar la programación necesaria para la generación del archivo en formato texto del informe semestral de compras y ventas F-987, que se remite al Ministerio de Hacienda.
- ✓ La Empresa TRUST, se ha comprometido a remitir los cambios de programación necesarios y serán validados con los usuarios el día martes 8 de diciembre 2015.

Finalmente, se hizo un resumen de las principales incidencias reportadas a informática y la empresa TRUST de los libros de: compras, ventas a contribuyentes y ventas a consumidores finales, y se presentaron las conclusiones siguientes:

- 1.- El sistema RADON cuenta con un módulo para el control de Libros de IVA.
- 2.- El módulo de Libros de IVA ha presentado fallas en la generación de reportes, lo cual ha sido informado y atendido por TRUST.



“Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

3.- Posterior a la modificación en el módulo de Libro de IVA, se procederá a solicitar el desvanecimiento del hallazgo de la Auditoría Externa.

A partir de lo expuesto anteriormente, el Consejo Directivo se dio por enterado, instruyendo a la Gerencia General, para que antes del vencimiento de la Garantía de Calidad, estén solventadas todas las incidencias del programa, caso contrario aplicar la fianza.

B.- Solicitud autorización contrato de intermediación inmobiliaria.

El señor Gerente General, informó al Consejo Directivo, que este punto lo presentaría la señora Licda. Emérita Lizet Martínez Urquilla, Coordinadora de la Unidad Jurídica Institucional, quien inició expresando que en el IPSFA ya cuenta con las Políticas de Comisiones para la Venta de Inmuebles IPSFA, aprobadas por el Consejo Directivo en la Resolución No. 202 contenida en el Acta CD-21/2014 de fecha 29 de mayo de 2014, y que sobre el particular en la política No. 5, se establece el criterio y el porcentaje de comisión a pagar por los servicios de intermediación, así:

Criterio	Comisión
Precio de venta sea igual o superior al 105.1% del valor en libros	5%
Precio de venta superior al valor en libros y menor al 105% del mismo valor.	3%
Precio de venta igual al valor en libros	3%

Siguió exponiendo que, el contrato de intermediación inmobiliaria es el negocio jurídico por el que una persona (cliente) encarga a otra (agente), la compra o venta de una vivienda a una tercera persona bajo unas condiciones previamente pactadas. Esto es, el profesional tiene como objetivo facilitar la aproximación entre el comprador y el vendedor con el objetivo de que la compraventa se perfeccione.

El contrato de intermediación inmobiliaria se podría definir como aquel contrato en el que una de las partes se obliga, a cambio de una remuneración (siempre que se formalice la venta), a promover o facilitar la celebración de un contrato de compraventa entre la otra parte y un tercero que deberá de buscar el intermediario.

Además expresó que, no obstante existir una Política de Comisiones para la Venta de Inmuebles del IPSFA debidamente aprobada, y que actuar como comisionistas o corredores en la venta de un bien

Handwritten signatures and initials on the right margin.

ajeno es algo que puede hacer cualquiera, es recomendable firmar el correspondiente contrato, donde se fijen claramente las condiciones del servicio, y en su caso evitar reclamaciones futuras, o malentendidos al momento de pagar la comisión.

Tal y como se ha indicado anteriormente las partes podrán pactar libremente las condiciones contractuales, si bien es cierto que el citado contrato deberá identificar claramente las partes contratantes, fijar el objeto del encargo (vender un inmueble), el plazo estipulado para ello, el precio, y la comisión por las gestiones efectuadas en la calidad de intermediario. Es importante señalar que, en este contrato no se establecerá la cláusula de exclusividad, que habitualmente se fija.

Es importante destacar que el intermediario se compromete a poner en contacto a dos personas (comprador-vendedor) para que se pueda perfeccionar el contrato, pero nunca interviene en el contrato de compraventa. Asimismo, asume la obligación de tomar todas las medidas necesarias (muestreo, contactos, etc.) para conseguir la compraventa del inmueble, pero nunca está obligado a obtener un resultado.

Por lo tanto, por el simple hecho de firmar el contrato donde se le autoriza a promover o facilitar la celebración de un contrato de compraventa entre la otra parte (IPSFA) y un tercero que deberá de buscar de encargo para vender un inmueble por un precio determinado; el agente no garantiza en absoluto vender el inmueble, únicamente se compromete a tomar todas las medidas posibles para conseguir la compraventa, y el IPSFA únicamente será obligado al pago de la comisión solo al concretarse la venta y bajo las condiciones de las políticas de comisiones para la venta de inmuebles IPSFA, aprobadas por el Consejo Directivo en fecha 29 de mayo de 2014.

La Licda. Martínez, finalizó su exposición, recomendando al Honorable Consejo Directivo, con base al literal "h)" del Art. 12 de la Ley del IPSFA, autorizar el otorgamiento de un contrato de intermediación inmobiliaria a favor del señor WALTER ARTURO VALLE ESPINOZA, cuyo objeto será la realización de funciones de intermediación, a fin que el IPSFA logre la celebración del contrato de compraventa del inmueble identificado como: Finca "Rosita", Cantón Loma Alta, Reunión de Inmuebles, jurisdicción de la ciudad y departamento de Santa Ana, el cual está inscrito a favor del IPSFA, bajo la matrícula 20253179-00000 del Registro de la Propiedad de Santa Ana, con un área de 337,944.6496 M².

El plazo del contrato sería de tres meses, contados a partir de su otorgamiento, prorrogable siempre que sea conveniente a los intereses del IPSFA; el pago de la Comisión, se haría efectiva siempre que se concrete la venta, y de acuerdo a las política de



"Por un Futuro Seguro"

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

www.ipsfa.com

comisiones para la venta de inmuebles IPSFA, aprobadas por el Consejo Directivo en la Resolución No. 202 contenida en el Acta CD-21/2014 de fecha 29 de mayo de 2014, delegar al señor Gerente General Cnel. y Licenciado René Antonio Díaz Argueta, para que suscriba el contrato de intermediación inmobiliaria, bajo las condiciones antes indicadas.

Sobre el particular el Consejo Directivo, luego de lo presentado, resolvió:

RESOLUCION No. 127

Con base al literal "h)" del Art. 12 de la Ley del IPSFA, autorizar el otorgamiento de un contrato de intermediación inmobiliaria a favor del señor WALTER ARTURO VALLE ESPINOZA, cuyo objeto será la realización de funciones de intermediación, a fin que el IPSFA obtenga la celebración del contrato de compraventa del inmueble identificado como: Finca "Rosita", Cantón Loma Alta, Reunión de Inmuebles, jurisdicción de la ciudad y departamento de Santa Ana, el cual está inscrito a favor del IPSFA, bajo la matrícula 20253179-00000 del Registro de la Propiedad de Santa Ana, con un área de 337,944.6496 M².

El plazo del contrato sería de tres meses, contados a partir de su otorgamiento, prorrogable siempre que sea conveniente a los intereses del IPSFA; el pago de la Comisión, se hará efectiva siempre que se concrete la venta, y de acuerdo a las Políticas de Comisiones para la Venta de Inmuebles IPSFA, aprobadas por el Consejo Directivo en la Resolución No. 202 contenida en el Acta CD-21/2014 de fecha 29 de mayo de 2014, y delegar al señor Gerente General Cnel. y Licenciado René Antonio Díaz Argueta, para que suscriba el contrato de intermediación inmobiliaria, bajo las condiciones antes indicadas.

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.

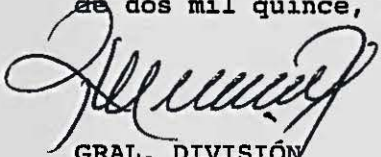
VII.- PROPUESTA DE PRÓXIMA SESIÓN Y AGENDA A DESARROLLAR.

El Honorable Consejo Directivo acuerda realizar la próxima reunión el día martes quince de diciembre de 2015 a partir de las 0730 horas. En cuanto a los puntos a desarrollar en la Agenda serán los siguientes:

- A.- Contratación de servicios de asesoría y asistencia de proceso judicial 31-2015-mc.
- B.- Presentación Propuesta de Mapa Institucional de Riesgo Operacional IPSFA 2016 y Manual y Políticas de Gestión Integral de Riesgo y Metodología para la Gestión del Riesgo Operacional .
- C.- Solicitud de prórroga Contratación de Pólizas de Seguros para el IPSFA, para el año 2016.
- D.- Suministro de servicios de peritos valuadores, para avalúos de inmuebles, para el año 2016.
- E.- Servicio de telefonía fija y móvil para el año 2016.
- F.- Prestaciones y Beneficios

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 diez horas del día cuatro de diciembre de dos mil quince, la cual firmamos.



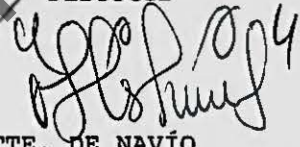
GRAL. DIVISIÓN
RAFAEL MELARA RIVERA
Presidente



CNEL. INF. DEM.
ARQUÍMEDES LÓPEZ SERRANO
Director



TCNEL. PA. DEM.
CHRISTIAN NELSON MELARA CASTILLO
Director



SR. TTE. DE NAVÍO
MIGUEL ÁNGEL FLORES FUENTES
Director



TTE. DE TRANS.
RICARDO RAFAEL SILIEZAR ESPINOZA
Director



SR.
RAFAEL ANTONIO HERRERA ESCOBAR
Director

CNEL. Y LIC.
RENÉ ANTONIO DÍAZ ARGUETA
Secretario

