



## “Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

ACTA DE LA SESIÓN CD-13/2020

15 DE ABRIL DE 2020.

### LUGAR Y FECHA:

En el salón de sesiones del Instituto de Previsión Social de la Fuerza Armada, a partir de las catorce y treinta horas del quince de abril de dos mil veinte.

### ASISTENCIA:

#### Consejo Directivo:

Director Presidente:	SR. GRAL. DE BRIGADA CARLOS ALBERTO TEJADA MURCIA
Directores Propietarios:	SR. CNEL. ART. DEM. JOSÉ WILFRIDO AGUILAR ALVARADO
	SR. CNEL. PA DEM ARQUIMIDES VILLATORO REYES
	SR. CNEL. INF. DEM. JORGE RIGOBERTO FUENTES VELARDE
	SR. CAP. TRANS. PEDRO OSVALDO GUADRÓN AYALA
	SR. TTE. DE NAVÍO ADONAY ANTONIO ARRIAZA SOSA
Secretario:	SR. CONTRALMIRANTE JUAN ANTONIO CALDERÓN GONZÁLEZ Gerente General

### AGENDA:

- I.- COMPROBACIÓN DE QUÓRUM.
- II.- LECTURA Y APROBACIÓN DE LA AGENDA.
- III.- APROBACIÓN DEL ACTA CD-12/2020 DE FECHA 03ABR020.
- IV.- DESARROLLO DE LA AGENDA.
  - A.- SUFICIENCIA DE LAS RESERVAS DE SANEAMIENTO DE PRÉSTAMOS AL 31 DE DICIEMBRE 2019.
  - B.- MODIFICACIÓN A LA ESTRUCTURA ORGÁNICA GENERAL DEL IPSFA 2020.
  - C.- INFORME DE AUDITORÍA INTERNA SOBRE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL HOTEL PACIFIC PARADISE.
- V.- PUNTOS VARIOS.

ADQUISICIÓN DE PRODUCTOS DE USO PERSONAL PARA APOYO A PERSONAL AFILIADO QUE SE ENCUENTRA EN CENTROS DE CONTENCIÓN DE CUARENTENA.
- 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 DEL ACTA CD-12/2020 DE FECHA 03ABR020.**

El Consejo Directivo aprobó el acta de la sesión CD-12/2020 de fecha 03 de abril de 2020.

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

**A.- SUFICIENCIA DE LAS RESERVAS DE SANEAMIENTO DE PRÉSTAMOS AL 31 DE DICIEMBRE 2019.**

El Señor Gerente General informó al Honorable Consejo Directivo que este punto lo presentaría el Lic. Guillermo Patricio Majano Trejo, Jefe de la Unidad de Negocios IPSFACRÉDITO, quien inició mencionando que el objetivo de la presentación es que el Consejo Directivo se pronuncie sobre la suficiencia de las reservas de saneamiento al 31 de diciembre de 2019, conforme lo establece la Norma para Clasificar los Activos de Riesgo Crediticios y Constituir las Reservas de Saneamiento (NCB-022), emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Explicó que dicha superintendencia publicó en el año de 1993 el "Reglamento para Clasificar la Cartera de Activos de Riesgo Crediticio y Constitución de Reservas de Saneamiento", y que, en el año 2007 emitió la Norma Contable Bancaria NCB-022, "Normas para Clasificar los Activos de Riesgo Crediticio y Constituir las Reservas de Saneamiento", esta última, con la finalidad de fomentar la mejora en la gestión de los riesgos de las entidades de crédito; en dicha normativa, específicamente en el Art. 31, establece que, la Junta Directiva u órgano equivalente deberá pronunciarse por lo menos una vez al año, con motivo de los estados financieros al cierre del ejercicio, acerca de la suficiencia de las Reservas de Saneamiento constituidas.

Agregó que las reservas de saneamiento son los recursos que se destinan para cubrir posibles pérdidas por incobrabilidad de los préstamos, y que su valor resulta del proceso de clasificar la cartera de préstamos de acuerdo al número de días en mora, para lo cual existe en la misma Normativa una tabla que determina los porcentajes a utilizar, a efecto de determinar el riesgo neto de cada préstamo y calcular la reserva en función del riesgo que representa cada uno de ellos.



## “Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

Seguidamente, mostró la clasificación de riesgo de la cartera de préstamos al 31 de diciembre de 2019, resaltando que el 91.5% de la misma se encuentra en las categorías de riesgo A1 y A2, que son las categorías asignadas a los préstamos en condición normal de pago, y por otro lado, el 5.4% se encuentra en categoría de riesgo E, que son los préstamos con atrasos en sus pagos de más de 180 días para préstamos de consumo y más de 360 días para préstamos hipotecarios; el 3.1% restante se encuentra en las categorías de riesgo de la B hasta la D2.

A continuación mostró un cuadro comparativo de los saldos de la cartera de préstamos y los montos de sus respectivas reservas, para los años 2018 y 2019, resultando que a diciembre de 2019 la reserva se disminuyó en US\$334,050.00 con respecto a diciembre de 2018, siendo para el año 2019 de \$768,059.00; y para el año 2018 \$1,102,109.00.

Finalmente, mostró el cálculo del indicador de la suficiencia de las reservas, el cual mide la calidad de los activos de la institución, específicamente de la cartera de préstamos, resultando éste en 2.42%, el cual, es inferior al parámetro máximo sugerido por la Superintendencia del Sistema Financiero, que es del 4.00%, por lo que; se concluye que el Instituto, al 31 de diciembre de 2019, cuenta con una reserva suficiente para cubrir posibles pérdidas por incobrabilidad de préstamos, conforme al parámetro establecido por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Con base a lo antes expuesto y en el Art. 12 literal a), de la Ley del IPSFA, se solicita al Consejo Directivo autorizar mantener las reservas de saneamiento de la cartera de préstamos constituidas al 31 de diciembre de 2019, por US\$768,059.00, por ser éstas suficientes para cubrir posibles pérdidas por incobrabilidad de préstamos, de acuerdo al parámetro establecido por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Sobre el particular el Consejo Directivo resolvió:

### RESOLUCIÓN No. 55

Con base en el Art. 12, literal a) de la Ley del IPSFA, autorizar:

- Mantener las reservas de saneamiento de la cartera de préstamos, constituidas al 31 de diciembre de 2019, por US\$768,059.00, por ser estas suficientes para cubrir posibles pérdidas por incobrabilidad de préstamos, de acuerdo al parámetro establecido por la Superintendencia del Sistema Financiero; y

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

*[Handwritten signatures and initials in blue ink, including a signature that appears to be 'García' and another that appears to be 'Director']*

**B.- MODIFICACIÓN A LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA GENERAL DEL IPSFA 2020.**

El señor Contralmirante Juan Antonio Calderón González, Gerente General, informó al Honorable Consejo Directivo, que este tema sería desarrollado por el Ing. Luis Agustín Huezco Pavón, quien dio inicio a la exposición explicando que el objetivo principal de esta presentación era solicitar autorización al Honorable Consejo Directivo para la modificación a la Estructura Organizativa General del IPSFA, con la finalidad de optimizar su funcionamiento; continuó explicando, que de conformidad al Art. 16 de las Normas Técnicas de Control Interno Específicas del IPSFA, el organigrama general del Instituto, debe ser revisado anualmente, y dicha revisión debe contar con el autorizado de la Gerencia General y ser aprobado por el Honorable Consejo Directivo.

Expuso como antecedente, que la estructura organizativa IPSFA 2020 fue autorizada por el Honorable Consejo Directivo, en Acta CD 20/2019, mediante Resolución No. 71 del 16 de julio de 2019, para efectos de iniciar el proceso de formulación operativa y presupuestaria del año 2020, posteriormente, fue modificada en Acta de la Sesión CD-03/2020, mediante Resolución No. 12 del 21 de enero de 2020, para iniciar el proceso de reestructuración institucional; continuó explicando, que como parte de dicho proceso de revisión de toda la normativa institucional, puestos funcionales y reestructuración del presupuesto del IPSFA, se encontró la necesidad de modificar la denominación y simplificar algunas dependencias organizativas del Instituto. Por lo cual, explicó en detalle toda la propuesta de modificación a la Estructura Organizativa del IPSFA. Como sigue:

**ESTRUCTURA ORGANIZATIVA GENERAL DEL IPSFA 2020**





## “Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

Después de lo anterior, solicitó al Honorable Consejo Directivo, aprobar a partir de esta fecha 15 de abril de 2020: La modificación a la Estructura Organizativa General del IPSFA antes presentada, dejando sin efecto la Estructura Organizativa General del IPSFA, aprobada en Acta de la Sesión CD-03/2020, mediante la Resolución No. 12, del 21 de enero de 2020.

Sobre el particular el Consejo Directivo resolvió:

### RESOLUCIÓN No. 56

- Aprobar con efectos a partir del 15 de abril de 2020, la Estructura Organizativa General del IPSFA antes presentada, dejando sin efecto la Estructura Organizativa General del IPSFA, aprobada en Acta de la Sesión CD-03/2020, mediante la Resolución No. 12, del 21 de enero de 2020; y

Encomendar al Señor Gerente General, los demás aspectos técnicos, legales y administrativos correspondientes.

### C.- INFORME DE EXAMEN ESPECIAL DE AUDITORIA AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL HOTEL PACIFIC PARADISE A LA EMPRESA INVERSIONES HOTELERAS, S.A. DE C.V.

El Señor Gerente General, informó al Honorable Consejo Directivo, que este punto lo presentaría el Licenciado Gustavo Adolfo Martínez Zelaya, Jefe de la Unidad de Auditoría Interna, quien inició explicando que el examen fue orientado a: Identificar las debilidades y fallas en el sistema de control interno implementado, incumplimientos de tipo legal, errores o irregularidades de tipo financiero u otros.

Explicó que los antecedentes principales son:

El 21 de noviembre de 2008, se firma contrato de arrendamiento del HOTEL PACIFIC PARADISE con la Empresa Inversiones Hoteleras, S.A. de C.V., por un plazo de un mes prorrogable, por un monto de \$2,000.00 más IVA. Se firma el acta de entrega de las instalaciones, mobiliario, equipo y materiales que incluían utensilios de cocina, restaurante, habitaciones y herramientas; así como, de las oficinas administrativas del hotel ubicadas en la planta baja de la vivienda No.1713, ubicada sobre la sexta décima calle poniente y treinta y una avenida norte, colonia Flor Blanca, San Salvador.

El 30 de julio de 2009, en el Acta de CD-29/2009, se presenta al Honorable Consejo Directivo una Evaluación Financiera del HOTEL PACIFIC PARADISE, concluyendo que de no arrendarlo y mantenerlo cerrado al público, se incurrirían en costo fijos anuales de al

menos \$90,000.00. El Lic. Martínez expresó que entre los gastos más relevantes se encuentran:

El 20 de octubre de 2009 en Acta de CD-42/2009 se aprueba la reparación de la piscina por un valor de \$13,219.90. Adjudicado a la empresa OSCAR, S.A. de C.V.

El 17 de noviembre de 2009, en el Acta de CD-46/2009, se aprueba la reparación y/o reforzamiento del edificio de habitaciones, por un monto de \$221,229.19 más IVA. Adjudicado a la empresa Mena y Mena, Ingenieros S.A. de C.V.

El 13 de julio de 2010 en Acta de CD-27/2010, se aprueba la compra de 18 equipos de aire acondicionado por un monto de \$8,549.92. Adjudicado a la empresa ARJO S.A. de C.V.

De julio a octubre de 2010, se realizaron por parte del IPSFA, reparaciones en los closet de madera, instalación de aires acondicionados, de cable para tv., habilitación de extensiones telefónicas en habitaciones e instalación de luces decorativas en pasillo de primer nivel en el HOTEL PACIFIC PARADISE,

El 5 de octubre de 2010 en Acta de CD-38/2010 se aprueba la instalación de ventanas, por un valor de \$29,395.22, IVA incluido. Adjudicado a la empresa SOLAIRE S.A. de C.V.

El 1 de junio de 2017 en Acta de CD-20/2017, se aprueba el cambio de cubierta de techos de cuatro bungalos por un valor de \$62,500.00 siendo el monto ejecutado \$62,169.56, adicional a este monto se gastó un complemento en salario a personal y combustible por un valor de \$12,500.00 y \$1,050.00 respectivamente, haciendo un total de \$75,719.56.

El 11 de mayo de 2018 en Acta de CD-17/2018, se aprueba el diseño y construcción de una planta de tratamiento de aguas residuales, por un monto de \$109,908.34. Adjudicado a la empresa DURECO de El Salvador, S.A. de C.V.

El 28 de enero de 2020, la Gerencia General autorizó la construcción de 47 metros lineales de muro perimetral, con un costo de \$5,003.00.

Continúo informando que los resultados del examen especial de auditoría son los siguientes:

La relación comercial con Inversiones Hoteleras, S.A. de C.V. viene de desde noviembre de 2008, en el primer contrato de arrendamiento no se menciona nada relacionado con la seguridad.

En el contrato firmado el uno de octubre de 2009, se incrementa el canon de \$2,000.00 a \$4,000.00 más IVA, considerando que éste



## “Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

incluiría el costo de la seguridad correspondiente a dos personas por turno que ascendía a \$1,967.15, se incluye una cláusula especial que establecía que sería por cuenta del arrendante proporcionar el servicio de seguridad del IPSFA sobre el inmueble arrendado.

En el contrato del 4 de enero de 2013 por un monto de \$6,000.00 más IVA se incluye la cláusula especial que establecía que sería por cuenta del arrendante proporcionar el servicio de seguridad del IPSFA sobre el inmueble arrendado.

En este contrato se suprimen las cláusulas referentes al programa de recreación para señores oficiales superiores, subalternos, suboficiales de alta en la Fuerza Armada y cualquier otra persona designada por la Gerencia General.

Asimismo se suprime el mantenimiento de la Base de la Fuerza Naval, cuyo personal promedio era de 10 personas, ubicada en el sector del estero del inmueble, que incluía alimentación, servicios básicos y mantenimiento de las instalaciones.

En la Resolución No. 88 numeral 4.- del Acta de CD-29/2015 de fecha 26 de agosto de 2015, el Consejo Directivo ordena que a partir del contrato del 2016, los gastos que ocasionan los 4 agentes de seguridad corran por cuenta de la empresa arrendataria; situación que fue comunicada a la sociedad Inversiones Hoteleras, S.A. de C.V el 17 de julio de 2015.

A partir del año 2016 el canon de arrendamiento mensual es de \$8,000.00 IVA incluido y que el servicio de seguridad del inmueble seguirá por cuenta de este instituto.

No obstante el mandato el Consejo Directivo el 22 de diciembre de 2015 la Gerencia General del IPSFA, comunica a Inversiones Hoteleras, S.A. de C.V., que a partir del año 2016 el canon de arrendamiento mensual será de \$8,000.00 IVA incluido y que el servicio de seguridad del inmueble seguirá por cuenta de este instituto.

Hasta diciembre de 2015 los cánones de arrendamiento habían sido establecidos más IVA; sin embargo, para el ejercicio 2016 el canon incluía el IVA.

Arrendamiento 2015: \$6,000.00 más \$780.00 de IVA \$6,780.00 mensuales

Arrendamiento 2016: \$8000.00 con IVA = \$7,079.65 mensuales.

Lo que indica que el canon de arrendamiento para el año 2016, únicamente se incrementó en \$1,079.65; que no compensa el gasto en seguridad que asumió nuevamente el IPSFA, canon de arrendamiento que se mantuvo hasta el año 2019.

Actualmente el canon es de \$9,000.00 más IVA.

Finalmente el Lic. Martínez se refirió a las conclusiones y recomendaciones al Honorable Consejo Directivo:

CONCLUSIONES

- 1.- A lo largo del tiempo y aunque no es el giro de la institución, el alquiler de inmuebles se ha vuelto una actividad económica que demanda todo un proceso administrativo, que implica la utilización de recursos, entre tiempo, personal, gastos e inversiones.
- 2.- No existe evidencia de haber realizado algún análisis técnico que considerara las inversiones, gastos en reparaciones y sustitución de equipos en los que ha incurrido el IPSFA, depreciación del inmueble, de los bienes muebles, equipos, materiales y herramientas, entre otros factores para poder tasar o establecer los cánones de arrendamiento que garanticen los intereses institucionales.
- 3.- Se puede observar que los cánones de arrendamiento eran fijados a discreción o criterio de un funcionario, en este caso del Gerente General.

Variaciones canon de arrendamiento

Firma del Contrato	Canon de Arrendamiento	Periodo
21 de noviembre de 2008	\$2,000.00 más IVA	Un mes prorrogable
1 de abril de 2009	\$2,000.00 más IVA	Seis meses prorrogables
1 de octubre de 2009	\$4,000.00 más IVA	Tres meses prorrogables
4 de enero de 2013	\$6,000.00 más IVA	Un año prorrogable
14 de marzo de 2016	\$8,000.00 con IVA	Un año prorrogable.
7 de enero de 2020	\$9,000.00 más IVA	Un año prorrogable

- 4.- En la Resolución No. 88 numeral 4.- del Acta de CD-29/2015 de fecha 26 de agosto de 2015 el Consejo Directivo ordena que a partir del contrato del 2016, los gastos que ocasionan los 4 agentes de seguridad corran por cuenta de la empresa arrendataria; sin embargo, se puede observar negligencia en la fijación del canon por \$8,000.00 dando la apariencia que el costo de los 4 agentes de seguridad estaban siendo cargados en el canon fijado; cuando en realidad al fijarlo en \$8,000.00 IVA incluido, solo hubo un aumento de \$1,079.65; que no compensa el gasto en seguridad que asumió nuevamente el IPSFA.



## “Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

### RECOMENDACIONES

- 1.- Aunque no es el giro institucional, el Consejo Directivo debe ordenar a la administración del Instituto, establecer los procedimientos necesarios para que los bienes inmuebles que se den en alquiler, generen los rendimientos mínimos para sostener esta inversión; procesos que deben estar orientados a garantizar el cuidado de los bienes y no generar pérdidas por deterioro y administración.
- 2.- Los procedimientos para la fijación de cánones de arrendamientos deben contemplar por lo menos procesos de:
  - Publicidad,
  - Selección de clientes,
  - Análisis de ubicación,
  - Población,
  - Grado de desarrollo de la zona,
  - Demanda,
  - Tipo y edad de la construcción,
  - Acceso a servicios básicos,
  - Actividad comercial existente,
  - La vocación del inmueble, si es para vivienda o para negocio, etc.
- 3.- No obstante que el inmueble se mantiene siempre en venta, ordenar a la Administración del IPSFA, la elaboración de un estudio técnico que permita tener diferentes opciones sobre la mejor forma de utilizar este inmueble, buscando siempre la mayor rentabilidad.

El documento completo aparece como Anexo "A"

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

#### RESOLUCIÓN No. 57

- Que se elabore un estudio técnico que permita tener diferentes opciones sobre la mejor forma de utilizar el HOTEL PACIFIC PARADISE, buscando siempre la mayor rentabilidad.
- Que se establezcan los procedimientos necesarios para que los bienes inmuebles que se den en alquiler, generen los rendimientos mínimos necesarios para sostener esa inversión.

Encomendar a la Gerencia general los aspectos administrativos correspondientes.

V.- PUNTOS VARIOS.

**ADQUISICIÓN DE PRODUCTOS DE USO PERSONAL PARA APOYO A PERSONAL AFILIADO QUE SE ENCUENTRA EN CENTROS DE CONTENCIÓN DE CUARENTENA.**

Con fecha 14 de abril de 2020, la Gerencia General de IPSFA recibió solicitud del Viceministerio de Gobernación para apoyar en la atención a centros de contención de cuarentena donde se encuentra personal militar, debido a la emergencia sanitaria nacional a raíz de la pandemia por COVID-19.

Como base legal se tiene el Art. 110 del Reglamento General de la Ley IPSFA, que establece: "Todo lo que no estuviere previsto en la Ley del Instituto y demás leyes aplicables, en éste y los demás Reglamentos del Instituto, en materias o asuntos que hagan relación a su campo de acción y finalidades, será resuelto por el Consejo Directivo, atendiendo a principios de Previsión y Seguridad Social y en su defecto a consideraciones de justicia y razón natural."

Atendiendo la solicitud, el IPSFA podría apoyar con paquetes de productos de uso personal, para ser entregados a personal afiliado que se encuentran en Centros de Contención de Cuarentena, transfiriendo fondos del presupuesto institucional que están destinados a alimentación y atenciones sociales, no afectando las disponibilidades para el desarrollo de las funciones administrativas y operativas del IPSFA ni dejando de atender sus obligaciones previsionales.

Listado de productos:

Sandalias, toalla, pasta y cepillo de dientes, papel higiénico, champú, jabón, alcohol gel, desodorante y peine. Adicionar para personal femenino toallas sanitarias. Con un costo estimado no mayor de \$20 por paquete.

Por lo anteriormente expuesto, se solicita al Consejo Directivo:

- Autorizar una erogación máxima de \$9,000 para la atención social de afiliados del IPSFA que se encuentran en centros de contención de cuarentena, realizando para tal efecto las reasignaciones presupuestarias correspondientes.

Al respecto el Honorable Consejo Directivo resolvió:

**RESOLUCIÓN No. 58**

- Autorizar hasta un máximo de \$9,000 para la atención social de afiliados del IPSFA que se encuentran en centros de contención de cuarentena, realizando para tal efecto las reasignaciones presupuestarias correspondientes.

Encomendar a la Gerencia general los aspectos legales y administrativos correspondientes.



## “Por un Futuro Seguro”

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

www.ipsfa.com

### VI.- CORRESPONDENCIA RECIBIDA.

No se recibió correspondencia para esta sesión.

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

El Honorable Consejo Directivo acuerda realizar la próxima reunión el día martes veintiocho de abril de 2020 a partir de las 1430 horas. En cuanto a los puntos a desarrollar en la Agenda serán los siguientes:

- A.- Reestructuración del Presupuesto del IPSFA 2020.
- B.- Informe de Examen Especial de Auditoría a la Gestión Integral del Riesgo de Lavado de Dinero y Financiamiento al Terrorismo al 30 de noviembre de 2019.
- C.- Prestaciones y Beneficios.

### VIII.- CIERRE DE LA SESIÓN.

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

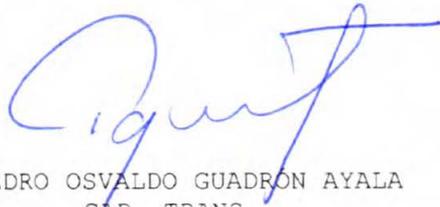
CARLOS ALBERTO TEJADA MURCIA  
GENERAL DE BRIGADA  
Presidente

JOSÉ WILFRIDO AGUILAR ALVARADO  
CNEL. ART. DEM  
Director

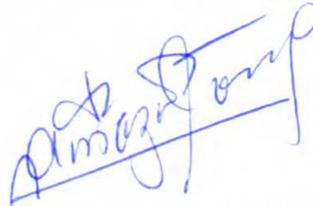
ARQUIMIDES VILLAVORO REYES  
CNEL. PA. DEM.  
Director

JORGE RIGOBERTO FUENTES VELARDE  
CNEL. INF. DEM.  
Director

ACTA DE LA SESIÓN CD-13/2020.



PEDRO OSVALDO GUADRÓN AYALA  
CAP. TRANS.  
Director



ADONAY ANTONIO ARRIAZA SOSA  
TTE. DE NAVIO  
Director



JUAN ANTONIO CALDERÓN GONZÁLEZ  
CONTRALMIRANTE  
Secretario

ANEXOS:

"A", INFORME DE EXAMEN ESPECIAL DE AUDITORIA AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL HOTEL PACIFIC PARADISE A LA EMPRESA INVERSIONES HOTELERAS, S.A. DE C.V.

ANEXO "A"



**INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL  
DE LA FUERZA ARMADA  
UNIDAD DE AUDITORIA INTERNA**

**INFORME DE EXAMEN ESPECIAL DE AUDITORIA  
AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
DEL HOTEL PACIFIC PARADISE A LA EMPRESA INVERSIONES  
HOTELERAS, S.A. DE C.V.**

**DIOS UNIÓN LIBERTAD**



**LIC. GUSTAVO ADOLFO MARTÍNEZ ZELAYA  
JEFE DE LA UNIDAD DE AUDITORIA INTERNA**

**SAN SALVADOR**

**MARZO 2020**

Los auditores deben estar atentos a las deficiencias en el control, a la insuficiente información contable, a las operaciones erróneas e irregulares, y a los resultados o situaciones que pueden ser indicativos de irregularidades, como gastos inadecuados o ilícitos, operaciones no autorizadas, despilfarro, ineficiencia o falta de probidad. NAG

**INDICE**

I.	INTRODUCCIÓN	3
II.	OBJETIVOS DE LA AUDITORÍA	3
III.	ALCANCE DE LA AUDITORÍA	4
IV.	ANTECEDENTES	4
V.	CRITERIOS DE EVALUACIÓN	10
VI.	RESUMEN DE PROCEDIMIENTOS UTILIZADOS	10
VII.	RESULTADOS DEL EXAMEN ESPECIAL DE AUDITORÍA	11
VIII.	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES AL HONORABLE CONSEJO DIRECTIVO	13

## I. INTRODUCCIÓN

El presente informe contiene los resultados del Examen Especial de Auditoria, al contrato de arrendamiento del Hotel Pacific Paradise a la Empresa Inversiones Hoteleras, S.A. de C.V.

Se describen los objetivos de la auditoria, el alcance, los procedimientos de auditoria ejecutados y sus resultados.

Efectuamos nuestro trabajo de acuerdo Normas de Auditoría Interna del Sector Gubernamental emitidas por la Corte de Cuentas de la República y Normas de Control Interno Específicas del Instituto de Previsión Social de la Fuerza Armada con enfoque COSO, aprobadas por la Corte de Cuentas de la República y publicadas en Diario Oficial N°230 Tomo 393, del 08 de diciembre de 2011, decreto N°25.

Estas Normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planeemos y desempeñemos la auditoria para obtener una seguridad razonable de efectividad de su control interno aplicado a procesos de pago de prestaciones.

Este informe es para conocimiento del Consejo Directivo y la Gerencia General del Instituto de Previsión Social de la Fuerza Armada (IPSFA).

## II. OBJETIVOS DE LA AUDITORÍA

### Objetivo General

Realizar un Examen Especial de auditoría, con el propósito de revisar el contrato de arrendamiento del Hotel Pacific Paradise a la Empresa Inversiones Hoteleras, S.A. de C.V., e identificar las debilidades y fallas en el sistema de control interno implementado, incumplimientos de tipo legal, errores o irregularidades de tipo financiero u otros.

---

Los auditores deben estar atentos a las deficiencias en el control, a la insuficiente información contable, a las operaciones erróneas e irregulares, y a los resultados o situaciones que pueden ser indicativos de irregularidades, como gastos inadecuados o ilícitos, operaciones no autorizadas, despilfarro, ineficiencia o falta de probidad. NAG

### Objetivos Específicos

- Obtener un grado razonable de seguridad, del funcionamiento del sistema de control interno, implementado por la Administración del IPSFA.
- Evaluar y obtener suficiente entendimiento del sistema de control interno, aplicado al referido contrato de arrendamiento.
- Determinar si la Administración del IPSFA, cumplió en todos los aspectos importantes regulados en la normativa legal y administrativa aplicables.

### III. ALCANCE DE LA AUDITORIA

Nuestro trabajo consistió en la revisión del Expediente del contrato de arrendamiento del Hotel Pacific Paradise a la Empresa Inversiones Hoteleras, S.A. de C.V., indagar con funcionarios y empleados sobre aspectos relacionados con su cumplimiento y obtener suficientes elementos de juicio, que nos permitan elaborar conclusiones satisfactorias para nuestro examen.

### IV. ANTECEDENTES

El 21 de noviembre de 2008, se firma contrato de arrendamiento del Hotel Pacific Paradise con la Empresa Inversiones Hoteleras, S.A. de C.V., por un plazo de un mes prorrogable automáticamente por períodos iguales entre el entonces Gerente General del IPSFA Cap. de Av. Jorge Alberto Muñoz Henríquez y el señor Alberto Rolando Ascencio Ramírez, Administrador Único Propietario de Inversiones Hoteleras, S.A. de C.V., por un monto de \$2,000.00 más el respectivo impuesto del IVA. En esa misma fecha ambas personas firman el acta de entrega de las instalaciones, mobiliario, equipo y materiales que incluían utensilios de cocina, restaurante, habitaciones y herramientas; así como, de las oficinas administrativas del hotel ubicadas en la planta baja de la vivienda No. 1713, ubicada sobre la sexta decima calle poniente y treinta y una avenida norte, colonia Flor Blanca de San Salvador.

En Resolución No. 322 el Acta de CD-29/2009 del 30 de julio de 2009, el Consejo Directivo ordena dar por terminado el contrato de arrendamiento del Hotel Pacific Paradise Costa del Sol con Inversiones Hoteleras, S.A. de C.V. y negociar otro con nuevas condiciones favorables al Instituto, aun plazo de tres meses renovables.

El 30 de julio de 2009, en el Acta de CD-29/2009, se presenta al Honorable Consejo Directivo una Evaluación Financiera del Hotel Pacific Paradise, concluyendo que de no arrendarlo y mantenerlo cerrado al publico, se incurrirían en costo fijos anuales de al menos \$90,000.00.

El 1 de octubre de 2009, se firma otro contrato de arrendamiento del Hotel Pacific Paradise a la Empresa Inversiones Hoteleras, S.A. de C.V., por un plazo de tres meses prorrogables automáticamente por periodos iguales, entre el entonces Gerente General del IPSFA Cnel. y Lic. René Antonio Días Argueta y el señor Alberto Rolando Ascencio Ramírez, Administrador Único Propietario de Inversiones Hoteleras, S.A. de C.V., por un monto de \$4,000.00 más el respectivo impuesto del IVA; con una clausula especial que establecía que sería por cuenta del arrendante proporcionar el servicio de seguridad del IPSFA sobre el inmueble arrendado. Para la fijación del canon el cual incrementaría de \$2,000.00 a \$4,000.00 se consideró que este incluiría el costo de la seguridad correspondiente a dos personas por turno que ascendía a \$1,967.15 se fijó en \$4,000.00 más IVA.

En Resolución No. 98 del Acta de CD-10/2010 del 16 de marzo de 2010, el consejo Directivo ordena continuar el arrendamiento del Hotel Pacific Paradise Costa del Sol con Inversiones Hoteleras, S.A. de C.V. mediante contratos con plazos no mayores a tres meses.

De julio a octubre de 2010, se realizaron por parte del IPSFA, reparaciones en los closet de madera, instalación de aires acondicionados, de cable para tv., habilitación de extensiones telefónicas en habitaciones e instalación de luces decorativas en pasillo de primer nivel en el Hotel Pacific Paradise.

El día 4 de enero de 2013 se firma contrato de arrendamiento del Hotel Pacific Paradise con la Empresa Inversiones Hoteleras, S.A. de C.V., por un plazo de un año prorrogable automáticamente por periodos iguales, entre el entonces Gerente General del IPSFA Cnel. y Lic. René Antonio Díaz Argueta y el señor Alberto Rolando Ascencio Ramírez, Administrador Único Propietario de Inversiones

---

Los auditores deben estar atentos a las deficiencias en el control, a la insuficiente información contable, a las operaciones erróneas e irregulares, y a los resultados o situaciones que pueden ser indicativos de irregularidades, como gastos inadecuados o ilícitos, operaciones no autorizadas, despilfarro, ineficiencia o falta de probidad. NAG

Hoteleras, S.A. de C.V., por un monto de \$6,000.00, más el respectivo impuesto del IVA; con una clausula especial que establecía que sería por cuenta del arrendante proporcionar el servicio de seguridad sobre el inmueble arrendado.

En este contrato se suprimen las clausulas referentes al programa de recreación para señores oficiales superiores, subalternos, suboficiales de alta en la Fuerza Armada y cualquier otra persona designada por la Gerencia General; según estimaciones de la Empresa Inversiones Hoteleras S.A. de C.V. estos costos de enero a Noviembre del año 2012 ascendían a \$7,099.69.

Asimismo se suprime el mantenimiento de la Base de la Fuerza Naval, cuyo personal promedio era de 10 personas, ubicado en el sector del estero del inmueble, que incluía alimentación, servicios básicos y mantenimiento de las instalaciones, según estimaciones de la Empresa Inversiones Hoteleras S.A. de C.V. estos costos de enero a noviembre del año 2012 ascendían a \$10,168.10.

En la Sesión de CD-29/2015 de fecha 26 de agosto de 2015, la Unidad de Auditoría Interna, informó al Consejo Directivo que en la revisión efectuada a una muestra de expedientes de arrendamientos de inmuebles propiedad del IPSFA, se determinaron condiciones de arrendamiento que favorecen a los arrendatarios u ocupantes de los inmuebles. Entre esos se encuentra:

- a) Canon de arrendamiento de \$ 113.00 mensual, asignado a FRAMIDES por el arrendamiento de la vivienda No.1713, ubicado entre 6ª Y 10ª Calle Poniente y 31 Avenida sur, Colonia Flor Blanca, San Salvador, se encuentra a bajo del valor de mercado.
- b) Inmueble No.1725, ubicado entre 6ª 10ª Calle Poniente y 31 Avenida Sur, Colonia Flor Blanca, San Salvador, ocupado por UCADFA sin cancelar canon de arrendamiento y servicios básicos.
- c) Inmueble Petaluma, ubicado en el boulevard Costa del Sol, ocupado por la Fuerza Naval sin cancelar Canon de Arrendamiento y servicios básicos.
- d) El IPSFA, cancela el salario de los 4 agentes de seguridad del Hotel Pacific Paradise, por la cantidad de \$ 1,526.00.

---

Los auditores deben estar atentos a las deficiencias en el control, a la insuficiente información contable, a las operaciones erróneas e irregulares, y a los resultados o situaciones que pueden ser indicativos de irregularidades, como gastos inadecuados o ilícitos, operaciones no autorizadas, despilfarro, ineficiencia o falta de probidad. NAG

En la Resolución No. 88 numeral 4.- del Acta de CD-29/2015 de fecha 26 de agosto de 2015, el Consejo Directivo ordena que con respecto a la seguridad que brinda el Instituto al Hotel Pacific Paradise, se le comunique al arrendatario que a partir del contrato del 2016, los gastos que ocasionan los 4 agentes de seguridad correrán por cuenta de la empresa arrendataria.

El 17 de julio de 2015 la Gerencia General del IPSFA, comunica a Inversiones Hoteleras, S.A. de C.V., que por restricciones presupuestarias impuestas por el Honorable Consejo Directivo, para el próximo año 2016 este Instituto ya no continuará brindando el servicio de 4 agentes de seguridad. Por lo que la contratación del personal de seguridad, correrá por cuenta de su empresa.

En nota dirigida al Ingeniero Alberto Rolando Ascencio Ramírez el 17 de septiembre de 2015, el Gerente General, reitera que para el año 2016, por restricciones presupuestarias impuestas por el Consejo Directivo del IPSFA, ya no será posible continuar brindando el servicio de 4 agentes de seguridad por el arrendamiento del Hotel Pacific Paradise, Costa del Sol, por lo que la contratación del personal de la seguridad, correrá por cuenta de su empresa.

Tampoco es posible para este Instituto que la contratación del personal se encuentre en planilla del IPSFA y que usted reintegre el costo correspondiente, porque podemos ser sujetos de observaciones de entes fiscalizadores ya que no somos prestadores de servicios de seguridad, siendo lo más conveniente, que su empresa contrate el servicio privado de seguridad.

El 16 de diciembre 2015, se firma otro contrato de arrendamiento del Hotel Pacific Paradise a la Empresa Inversiones Hoteleras, S.A. de C.V., por un plazo de un año prorrogable automáticamente por periodos iguales, entre el entonces Gerente General del IPSFA Cnel. y Lic. René Antonio Díaz Argueta y el señor Alberto Rolando Ascencio Ramírez, Administrador Único Propietario de Inversiones Hoteleras, S.A. de C.V., por un monto de \$6,000.00 más IVA, con la cláusula especial que será responsabilidad de la arrendataria la contratación del servicio de seguridad sobre el inmueble arrendado.

El 22 de diciembre de 2015 la Gerencia General del IPSFA, comunica a Inversiones Hoteleras, S.A. de C.V., que a partir del próximo año 2016 el canon de arrendamiento mensual será de \$8,000.00 IVA incluido, asimismo el servicio de seguridad del inmueble seguirá por cuenta de este instituto.

---

Los auditores deben estar atentos a las deficiencias en el control, a la insuficiente información contable, a las operaciones erróneas e irregulares, y a los resultados o situaciones que pueden ser indicativos de irregularidades, como gastos inadecuados o ilícitos, operaciones no autorizadas, despilfarro, ineficiencia o falta de probidad. NAG

El 14 de marzo de 2016, se firma la adenda al contrato de arrendamiento del Hotel Pacific Paradise a la Empresa Inversiones Hoteleras, S.A. de C.V., por un plazo de un año prorrogable automáticamente por periodos iguales, entre el entonces Gerente General del IPSFA Cnel. y Lic. René Antonio Díaz Argueta y el señor Alberto Rolando Ascencio Ramírez, Administrador Único Propietario de Inversiones Hoteleras, S.A. de C.V., por un monto de \$8,000.00 IVA incluido; con la cláusula especial que será responsabilidad de la arrendante proporcionar el servicio de seguridad sobre el inmueble arrendado.

En Resolución No. 61 del acta de sesión CD-20/2017 de fecha 011 de junio de 2017 el Consejo Directivo autorizó realizar el proyecto CAMBIO DE CUBIERTA DE TECHOS DE CUATRO BUNGALÓWS, donde se autorizaron fondos por la cantidad de \$62,500.00 para ser ejecutado con personal del Departamento de Servicios Generales. El total del gasto ascendió a \$62,169.56 que incluye viáticos.

Por otra parte el IPSFA invirtió \$13,550 en salarios del personal y combustible, haciendo un total de \$75,719.56.

Con nota dirigida al Ing. Alberto Rolando Ascencio Ramírez el 21 de noviembre de 2019, se hace de su conocimiento que este Instituto estaría dispuesto en continuar arrendándole el Hotel Pacific Paradise, Costa del Sol por un plazo similar de un año, contado a partir del 01 de enero al 31 de diciembre de 2020, con un canon mensual de arrendamiento de \$10,000.00 más IVA, manteniendo las demás condiciones similares.

En nota dirigida al Sr. Gerente General IPSFA de fecha 26 de noviembre de 2019, por Ing. Alberto Rolando Ascencio Ramírez, solicita tomar en cuenta la siguiente propuesta: 1 Incremento del canon mensual a la cantidad de \$9,000.00 más IVA. 2. Tres meses como periodo de gracia para aplicar el nuevo canon a fin de poder evaluar y ajustar nuestros costos. A lo cual el Sr. Gerente General marginó de acuerdo nuevo canon de \$9,000.00 más IVA a partir de enero 2020.

En Memorándum del Departamento Inmobiliario de fecha 19 de diciembre de 2019, el señor Gerente General Contraalmirante Juan Antonio Calderón González, autoriza mantener la decisión tomada por el Gerente General anterior, de aplicar un canon de arrendamiento de \$9,000.00 más IVA a partir del mes de enero de 2020, manteniendo el resto de condiciones del actual contrato.

---

Los auditores deben estar atentos a las deficiencias en el control, a la insuficiente información contable, a las operaciones erróneas e irregulares, y a los resultados o situaciones que pueden ser indicativos de irregularidades, como gastos inadecuados o ilícitos, operaciones no autorizadas, despilfarro, ineficiencia o falta de probidad. NAG

El 7 de enero de 2020, se firma otro contrato de arrendamiento del Hotel Pacific Paradise a la Empresa Inversiones Hoteleras, S.A. de C.V., por un plazo de un año prorrogable automáticamente por períodos iguales, entre el Gerente General del IPSFA Contralmirante Juan Antonio Calderón González y el Ingeniero Alberto Rolando Ascencio Ramírez, Administrador Único Propietario de Inversiones Hoteleras, S.A. de C.V., por un monto de \$9,000.00 más IVA, con la cláusula especial que será responsabilidad del arrendante proporcionar el servicio de seguridad sobre el inmueble arrendado.

### GASTOS RELEVANTES

- El 20 de octubre de 2009 en Acta de CD-42/2009 se aprueba la reparación de la piscina por un valor de \$13,219.90. Adjudicado a la empresa Oscar, S.A. de C.V.
- El 17 de noviembre de 2009, en el Acta de CD-46/2009, se aprueba la reparación y/o reforzamiento del edificio de habitaciones, por un monto de \$221,229.19 más IVA. Adjudicado a la empresa Mena y Mena, Ingenieros S.A. de C.V.
- El 13 de julio de 2010 en Acta de CD-27/2010, se aprueba la compra de 18 equipos de aire acondicionado por un monto de \$8,549.92. Adjudicado a la empresa Arjo S.A. de C.V.
- De acuerdo a correo electrónico de fecha 30 de julio de 2010, enviado por la Jefe del Departamento de Inmuebles, Arquitecto Delmy Beatriz Vela, al Gerente de Inversiones, Lic. Roberto Rivas, identificamos que el Departamento de Servicios Generales con instrucciones de la Gerencia General, realizó con personal técnico de ese Departamento y materiales adquiridos a través de proveeduría, con presupuesto del Departamento de Inmuebles, reparaciones varias a las instalaciones eléctricas, telefónicas, cable TV, aires acondicionados, luminarias, puertas, closet y zócalos, que se encontraban deteriorados en las áreas de las habitaciones y vestíbulo; no pudiendo verificar en la documentación revisada los costos de los materiales y mano de obra.

- El 5 de octubre de 2010 en Acta de CD-38/2010 se aprueba la instalación de ventanas, por un valor de \$29,395.22, IVA incluido. Adjudicado a la empresa Solaire S.A. de C.V.
- El 1 de junio de 2017 en Acta de CD-20/2017, se aprueba el cambio de cubierta de techos de cuatro bungalóws por un valor de \$62,500.00 siendo el monto ejecutado \$62,169.56, adicional a este monto se gastó un complemento en salario a personal y combustible por un valor de \$12,500.00 y \$1,050.00 respectivamente, haciendo un total de \$75,719.56.
- El 11 de mayo de 2018 en Acta de CD-17/2018, se aprueba el diseño y construcción de una planta de tratamiento de aguas residuales, por un monto de \$109,908.34. Adjudicado a la empresa DURECO de El Salvador, S.A. de C.V.

El 28 de enero de 2020, la Gerencia General autorizó la construcción de 47 metros lineales de muro perimetral, con un costo de \$5,003.00.

#### V. CRITERIOS DE EVALUACIÓN

Los diferentes contratos de arrendamiento firmados entre el IPSFA y la sociedad Inversiones Hoteleras, S.A. de C.V.

#### VI. RESUMEN DE PROCEDIMIENTOS UTILIZADOS

- Revisamos el expediente de arrendamiento del Hotel Pacific Paradise.
- Revisamos los diferentes contratos de arrendamiento firmados entre el IPSFA y la sociedad Inversiones Hoteleras, S.A. de C.V. desde noviembre de 2008 a enero de 2020.
- Revisamos los gastos en que incurre el IPSFA en la seguridad de las instalaciones del inmueble arrendado.
- Revisamos los gastos e inversiones realizadas por el IPSFA en el mantenimiento de la infraestructura de las edificaciones del inmueble arrendado.

---

Los auditores deben estar atentos a las deficiencias en el control, a la insuficiente información contable, a las operaciones erróneas e irregulares, y a los resultados o situaciones que pueden ser indicativos de irregularidades, como gastos inadecuados o ilícitos, operaciones no autorizadas, despilfarro, ineficiencia o falta de probidad. NAG

## VII. RESULTADOS DEL EXAMEN ESPECIAL DE AUDITORÍA

La relación comercial con Inversiones Hoteleras, S.A. de C.V. viene de desde noviembre de 2008, en el contrato de arrendamiento no se menciona nada relacionado con la seguridad.

En el contrato firmado el uno de octubre de 2009, se incrementa el canon de \$2,000.00 a \$4,000.00 más IVA, considerando que éste incluiría el costo de la seguridad correspondiente a dos personas por turno que ascendía a \$1,967.15., se incluye una cláusula especial que establecía que sería por cuenta del arrendante proporcionar el servicio de seguridad del IPSFA sobre el inmueble arrendado.

En el contrato del 4 de enero de 2013 por un monto de \$6,000.00 más IVA, se incluye la cláusula especial que establecía que sería por cuenta del arrendante proporcionar el servicio de seguridad del IPSFA sobre el inmueble arrendado.

En este contrato se suprimen las clausulas referentes al programa de recreación para señores oficiales superiores, subalternos, suboficiales de alta en la Fuerza Armada y cualquier otra persona designada por la Gerencia General.

Asimismo se suprime el mantenimiento de la Base de la Fuerza Naval, cuyo personal promedio era de 10 personas, ubicada en el sector del estero del inmueble, que incluía alimentación, servicios básicos y mantenimiento de las instalaciones.

En la Resolución No. 88 numeral 4.- del Acta de CD-29/2015 de fecha 26 de agosto de 2015, el Consejo Directivo ordena que a partir del contrato del 2016, los gastos que ocasionan los 4 agentes de seguridad corran por cuenta de la empresa arrendataria; situación que fue comunicada a la Sociedad Inversiones Hoteleras, S.A. de C.V., el 17 de julio de 2015.

A partir del año 2016 el canon de arrendamiento mensual es de \$8,000.00 más IVA incluido, y que el servicio de seguridad del inmueble seguirá por cuenta de este Instituto.

No obstante, el mandato del Consejo Directivo del 22 de diciembre de 2015, la Gerencia General del IPSFA, comunica a Inversiones Hoteleras, S.A. de C.V., que

---

Los auditores deben estar atentos a las deficiencias en el control, a la insuficiente información contable, a las operaciones erróneas e irregulares, y a los resultados o situaciones que pueden ser indicativos de irregularidades, como gastos inadecuados o ilícitos, operaciones no autorizadas, despilfarro, ineficiencia o falta de probidad. NAG

a partir del año 2016 el canon de arrendamiento mensual será de \$8,000.00 IVA incluido y que el servicio de seguridad del inmueble seguirá por cuenta de este instituto.

Hasta diciembre de 2015 los cánones de arrendamiento habían sido establecidos más IVA; sin embargo, a partir de diciembre 2016 el canon incluía el IVA; ejemplo: Arrendamiento 2015: \$6,000.00 más \$780.00 de IVA \$6,780.00 mensuales; arrendamiento 2016: \$8000.00 con IVA = \$7,079.65 mensuales; lo que indica que el canon de arrendamiento para el año 2016, únicamente se incrementó en \$1,079.65; que no compensa el gasto en seguridad que asumió nuevamente el IPSFA, canon de arrendamiento que se mantuvo hasta el año 2019.

En el año 2016 un agente de seguridad representaba para el IPSFA, el aproximado de \$462.35 mensuales; en el caso de 4 agentes un aproximado de \$1,849.40

En el año 2020 un agente de seguridad representa para el IPSFA, el aproximado de \$545.57 mensuales; en el caso de 4 agentes un aproximado de \$2,182.28

## COSTEO DE PLAZAS 2016

Detalle de Plaza	No. de Plazas	Salario Mensual	Monto Mensual	Periodo de Contratación (meses)	Monto Total	AFF, INPEP o IPSFA	ISSS 7.5%(\$1,000)	INSAFORP	Seguro de Vida	Vacación	Aguinaldo	Indemnización	Total Anual
Agente de Seguridad	1	\$ 350.00	\$ 350.00	12	\$4,200.00	\$ 256.20	\$ 320.25	\$ 42.70	\$ 64.05	\$70.00	\$245.00	\$ 350.00	\$ 5,548.20
<b>SUB-TOTAL</b>	<b>1</b>	<b>\$350.00</b>	<b>\$350.00</b>		<b>\$4,200.00</b>	<b>\$256.20</b>	<b>\$320.25</b>	<b>\$42.70</b>	<b>\$64.05</b>	<b>\$70.00</b>	<b>\$245.00</b>	<b>\$350.00</b>	<b>\$5,548.20</b>

## COSTEO DE PLAZAS 2020

Detalle de Plaza	No. de Plazas	Salario Mensual	Monto Mensual	Periodo de Contratación (meses)	Monto Total	AFF, INPEP o IPSFA	ISSS 7.5%(\$1,000)	INSAFORP	Seguro de Vida	Vacación	Aguinaldo	Indemnización	Total Anual
Agente de Seguridad	1	\$ 413.00	\$ 413.00	12	\$4,956.00	\$ 302.32	\$ 377.90	\$ 50.39	\$ 75.58	\$82.60	\$289.10	\$ 413.00	\$ 6,546.88
<b>SUB-TOTAL</b>	<b>1</b>	<b>\$413.00</b>	<b>\$413.00</b>		<b>\$4,956.00</b>	<b>\$302.32</b>	<b>\$377.90</b>	<b>\$50.39</b>	<b>\$75.58</b>	<b>\$82.60</b>	<b>\$289.10</b>	<b>\$413.00</b>	<b>\$6,546.88</b>

Actualmente el canon es de \$9,000.00 más IVA.

Con la documentación que tuvimos a la vista, no se pudo determinar el costo incurrido por el IPSFA en las reparaciones varias realizadas de junio a septiembre de 2010, que incluyeron materiales y mano de obra, en closet de madera, instalación de aires acondicionados, cable para tv., habilitación de extensiones telefónicas en habitaciones e instalación de luces decorativas en pasillo de primer nivel en el Hotel Pacific Paradise.

Los auditores deben estar atentos a las deficiencias en el control, a la insuficiente información contable, a las operaciones erróneas e irregulares, y a los resultados o situaciones que pueden ser indicativos de irregularidades, como gastos inadecuados o ilícitos, operaciones no autorizadas, despilfarro, ineficiencia o falta de probidad. NAG 1.3.5

## VIII. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES AL HONORABLE CONSEJO DIRECTIVO.

### CONCLUSIONES

A lo largo del tiempo y aunque no es el giro de la institución, el alquiler de inmuebles se ha vuelto una actividad económica que demanda todo un proceso administrativo, que implica la utilización de recursos, entre tiempo, personal, gastos e inversiones.

No existe evidencia de haber realizado algún análisis técnico que considerara las inversiones, gastos en reparaciones y sustitución de equipos en los que ha incurrido el IPSFA, depreciación del inmueble, de los bienes muebles, equipos, materiales y herramientas, entre otros factores para poder tasar o establecer los cánones de arrendamiento que garanticen los intereses institucionales

Se puede observar que los cánones de arrendamiento eran fijados a discreción o criterio de un funcionario, en este caso del Gerente General del 2008 al 1 de abril 2009 Cap. de Av. y Dr. Jorge Alberto Muñoz Henríquez y del 1 de octubre al 7 de enero de 2020 Cnel y Lic. René Antonio Díaz Argueta.

Variaciones canon de arrendamiento.

Firma del Contrato	Canon de Arrendamiento	Periodo
21 de noviembre de 2008	\$2,000.00 más IVA	Un mes prorrogable
1 de abril de 2009	\$2,000.00 más IVA	Seis meses prorrogables
1 de octubre de 2009	\$4,000.00 más IVA	Tres meses prorrogables
4 de enero de 2013	\$6,000.00 más IVA	Un año prorrogable
14 de marzo de 2016	\$8,000.00 con IVA	Un año prorrogable.
7 de enero de 2020	\$9,000.00 más IVA	Un año prorrogable

En la Resolución No. 88 numeral 4.- del Acta de CD-29/2015 de fecha 26 de agosto de 2015 el Consejo Directivo ordena que a partir del contrato del 2016, los gastos que ocasionan los 4 agentes de seguridad corran por cuenta de la empresa

Los auditores deben estar atentos a las deficiencias en el control, a la insuficiente información contable, a las operaciones erróneas e irregulares, y a los resultados o situaciones que pueden ser indicativos de irregularidades, como gastos inadecuados o ilícitos, operaciones no autorizadas, despilfarro, ineficiencia o falta de probidad. NAG

arrendataria; sin embargo, se puede observar negligencia en la fijación del canon por \$8,000.00 dando la apariencia que el costo de los 4 agentes de seguridad estaban siendo cargados en el canon fijado; cuando en realidad al fijarlo en \$8,000.00 IVA incluido, solo hubo un aumento de \$1,079.65; que no compensa el gasto en seguridad que asumió nuevamente el IPSFA, que andaba por los \$1,849.40, por los 4 agentes de seguridad.

## RECOMENDACIONES

1. Aunque no es el giro institucional, el Consejo Directivo debe ordenar a la administración del Instituto, establecer los procedimientos necesarios para que los bienes inmuebles que se den en alquiler, generen los rendimientos mínimos para sostener esta inversión; procesos que deben estar orientados a garantizar el cuidado de los bienes y no generar pérdidas por deterioro y administración.
2. Los procedimientos para la fijación de cánones de arrendamientos deben contemplar por lo menos procesos de:
  - Publicidad,
  - selección de clientes,
  - análisis de ubicación,
  - población,
  - grado de desarrollo de la zona
  - demanda,
  - tipo y edad de la construcción,
  - acceso a servicios básicos,
  - actividad comercial existente
  - y el tipo de inmueble si es para vivienda o para negocio, etc.
3. No obstante que el inmueble se mantiene siempre en venta, ordenar a la Administración del IPSFA, la elaboración de un estudio técnico que permita tener diferentes opciones sobre la mejor forma de utilizar este inmueble, buscando siempre la mayor rentabilidad.

---

Los auditores deben estar atentos a las deficiencias en el control, a la insuficiente información contable, a las operaciones erróneas e irregulares, y a los resultados o situaciones que pueden ser indicativos de irregularidades, como gastos inadecuados o ilícitos, operaciones no autorizadas, despilfarro, ineficiencia o falta de probidad. NAG