

**ACUERDO No. 272-CNR/2022.** El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, sobre lo tratado en el **punto número siete: Propuesta de adquisición de inmueble para el CNR, en el departamento de San Salvador;** de la sesión ordinaria número cuarenta y uno, celebrada en forma virtual y presencial, a las doce horas del meridiano, del dieciséis de noviembre de dos mil veintidós; punto expuesto por el gerente de Administración de la Dirección de Desarrollo Humano y Administración, Luis Alexander Rauda; y;

**CONSIDERANDO:**

- I. Que presenta al Consejo Directivo la solicitud de autorización para la adquisición de inmueble en el departamento de San Salvador.
- II. Que en virtud de la búsqueda de inmuebles para el funcionamiento de oficinas del CNR, presentación de propuestas y recomendaciones de arrendamientos o adquisiciones que realiza la Gerencia de Administración a la Administración, se presenta la propuesta de compra de un inmueble en el departamento de San Salvador; no sin antes expresar el procedimiento general para la compra de inmuebles: en primer lugar, se identifican las oficinas que necesitan prioridad de ser atendidas – por razones de hacinamiento o carencia de espacios e instalaciones adecuadas conforme a la ley, entre otros criterios- en la adquisición de inmuebles; posteriormente, se conversa con las jefaturas de la oficina departamental para retroalimentar especificaciones del inmueble (ubicación, tamaño, accesibilidad, precio, estacionamiento, entre otros); luego, se contacta con agentes en bienes raíces, se evalúan las ofertas de venta y se visitan (conjuntamente con la Gerencia de Infraestructura y Mantenimiento) aquellos inmuebles que cumplan con las expectativas; posteriormente, se comunica a la Dirección Ejecutiva las mejores alternativas; se practica avalúo y estudios de suelo, y en caso resulte favorable, se negocia el precio ofertado con el visto bueno de la referida dirección; por último, se solicita la autorización de la compra al Consejo Directivo.
- III. Que el 18 de octubre 2022, se recibió oferta de venta de un inmueble, ubicado sobre la Alameda Juan Pablo II, entre la 39 Avenida Sur y Boulevard Los Héroes, San Salvador; siendo la propietaria la Asociación de Exalumnos Maristas -ADEMAR-; bien raíz inscrito bajo la matrícula: 60423599-00000; de una extensión superficial (según escrituras) de 4,283.05 m<sup>2</sup>, equivalentes a 6,128.19 v<sup>2</sup>. Cuenta con servicios básicos de agua potable, energía eléctrica, alcantarillado de aguas negras. Registralmente el inmueble no tiene gravámenes, ni presentaciones, ni restricciones ni alertas. Su ubicación geográfica es estratégica para el CNR, al encontrarse cerca de las oficinas centrales.
- IV. Que al terreno indicado se le practicó un estudio de suelo y materiales, contratándose a la empresa FC S.A. de C.V. cuyos resultados la GIM se pronunció en el sentido siguiente: presencia de suelos arcillosos o altamente orgánicos a solo 0.50 metros, lo que no afecta en

la proyección de una edificación. La GIM sostiene que si bien es cierto en su mayoría se detectó estrato areno limoso, se observó que estos se encuentran con cierto grado de contaminación por componentes orgánicos y se encuentran en estado suelto hasta una profundidad promedio de 4 metros, debido a esto, el laboratorio de suelos recomienda para las fundaciones de la edificación a construir la utilización de pilotes de concreto armado con diámetro de 30 cms. hasta una profundidad promedio de 4.60 metros del terreno natural (4.00 m de penetración en estrato suelto + 0.60 m de penetración en estrato firme). Para pisos, por tratarse de material no orgánico, se recomienda una restitución promedio de 55 cms. de profundidad por suelo compactado. En conclusión, puede ser factible construir (se observa que está dentro de lo normal en un proyecto), debiéndose considerar la construcción de pilotes para las fundaciones, y la restitución de suelo para pisos y pavimentos.

- V. Que en el inmueble, se encuentra instalada una valla publicitaria propiedad de Top Media El Salvador, S.A. de C.V. quien paga por el espacio US\$879.48 al mes, es decir, US\$10,553.73 al año. Cuenta con parqueo que se destinará para los empleados, lo que permitirá dejar de arrendar el estacionamiento de San José de La Montaña, cuyo costo mensual es de US\$1,525.50 es decir US\$18,306.00 anuales.
- VI. Que en el inmueble se tiene proyectado construir el *Centro de Formación de Alto Rendimiento del CNR*, el que contendrá las aulas y espacios que reúnan las condiciones pedagógicas adecuadas que permitan llevar a cabo procesos de enseñanza-aprendizaje orientados al logro de los propósitos de la institución e incluirá la formación en el uso de drones. Se fortalecerá el área emocional de los empleados, al ser utilizado como centro de recreación por los empleados y su familia; se realizarán torneos internos de basketball con el personal y actividades recreativas con los hijos e hijas de los empleados, así como eventos sociales particulares de los empleados.
- VII. Que se pondrá a disposición de otras instituciones del Estado, para que puedan realizar la formación a sus empleados, también para que sea utilizado como centro de acopio durante estados de emergencia del país y como albergue temporal en caso de ser necesario, ante emergencias.
- VIII. Que lo ofertado por la referida asociación fue de US\$1,900,000.00; el monto del valúo (*que se agregará al presente acuerdo*) fue de US\$3,675,000.00 y el monto ofertado por el CNR y aceptado fue de US\$1,800,000.00. La fuente de financiamiento es propia debido a que se cuenta con factibilidad presupuestaria.

En consecuencia, el expositor pide al Consejo Directivo: a) Autorizar la compra del inmueble ubicado sobre la Alameda Juan Pablo II, entre la 39 Avenida Sur y Boulevard los Héroes, San Salvador, por un monto de US\$1,800,000.00; b) Instruir a la Unidad Jurídica para la elaboración de los instrumentos necesarios para que se formalice la compraventa del inmueble, c) Autorizar al Director Ejecutivo o

al Subdirector Ejecutivo para formalizar la compra del inmueble con número de matrícula 60423599-00000.

**Por tanto, el Consejo Directivo** con base en lo informado anteriormente por dicho funcionario:

**ACUERDA: I) Autorizar** la compra del inmueble ubicado sobre la Alameda Juan Pablo II, entre la 39 Avenida Sur y Boulevard los Héroes, San Salvador, por un monto de US\$1,800,000.00; **II) Instruir** a la Unidad Jurídica para la elaboración de los instrumentos necesarios para que se formalice la compraventa del inmueble. **III) Autorizar** al Director Ejecutivo o al Subdirector Ejecutivo para formalizar la compra del inmueble con número de matrícula 60423599-00000. **IV) Comuníquese.** Expedido en San Salvador, diecisiete de noviembre de dos mil veintidós.

  
Jorge Camilo Trigueros Guevara  
Secretario del Consejo Directivo

