

ACUERDO No. 53-CNR/2023. El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, sobre lo tratado en el punto número siete, denominado: **Propuesta adquisición de inmueble para funcionamiento de oficinas del CNR en el departamento de San Vicente;** de la sesión ordinaria número nueve, celebrada en forma virtual y presencial, a las doce horas meridiano, del ocho de marzo de dos mil veintitrés; punto expuesto por el gerente de Administración de la Dirección de Desarrollo Humano y Administración, Luis Alexander Rauda; y,

CONSIDERANDO:

- I) Que en virtud de la búsqueda de inmuebles para el funcionamiento de las oficinas de la institución, así como la presentación de propuestas y recomendaciones de arrendamientos o adquisiciones, que realiza la Gerencia de Administración a la Dirección Ejecutiva, se presenta la siguiente propuesta de compra de inmueble en el municipio y departamento de San Vicente.
- II) Que, como se ha indicado en anteriores adquisiciones, el procedimiento general para la compra de inmuebles es el siguiente: 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 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 inmueble donde se encuentra la oficina registral de San Vicente, su propietario es la sociedad INTERSYS, S.A. de C.V.; se arrienda desde el año 2006; por un canon anual de US\$49 543.44; al calcular lo que se ha cancelado en 17 años resulta US\$ 842 238.48; el bien raíz es de un área de 537.07 M² y tiene un espacio para 5 vehículos.
- IV) Que con el fin de generar competencia se buscaron y evaluaron distintas propuestas (4 en total), sin embargo presentaron inconvenientes como problemas de estacionamiento, dimensiones pequeñas, carencia de espacio libre, lo que aumentaría su costo por demolición y readecuación; precio elevado, una oferta fue de US\$2 millones; con calles angostas de acceso; detrás de uno de los inmuebles se encuentra una quebrada de aguas lluvias contaminada; todo ello y con más detalle se encuentra en el expediente que lleva dicha gerencia.

- V) Que el 25 de noviembre del año pasado, se recibió oferta de venta de un inmueble ubicado en final tercera calle Oriente, barrio El Santuario, municipio y departamento de San Vicente; con las siguientes características: área del terreno 2,399.24 M² (equivalentes a 3,433 V²); ubicación estratégica al oriente de la ciudad; de fácil acceso; cuenta con servicios básicos (agua potable y energía eléctrica); alcantarillado de aguas negras. Dicho inmueble se encuentra inscrito bajo la matrícula: 70067870-00000; y registralmente no tiene gravámenes, restricciones, alertas ni presentaciones.
- VI) Que se practicó estudio de suelo en el inmueble indicado en el romano que antecede, siendo la empresa contratada para tales efectos: FC S.A. de C.V. -laboratorio de suelos y materiales- aplicándose la prueba en 6 sondeos, resultando lo siguiente: "Presencia de suelos contaminado con orgánicos a solo 0.50 m, los cuales no afectan en la proyección de una edificación. Si bien es cierto en su mayoría se detectó estrato areno limoso, que son relativamente apropiados, se observó que estos se encuentran en estado suelto hasta una profundidad promedio de 4.00 metros en la que se tiene una capacidad de carga estimada de 1.5 Kg/cm²".
- VII) Que debido al resultado, 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, *es factible construir*, salvo que se deben considerar la construcción de pilotes para las fundaciones, y la restitución de suelo para pisos y pavimentos, se observa que está dentro de lo normal en un proyecto.
- VIII) Que la negociación del precio fue así: el monto original de la oferta de venta fue de US\$405 000.00; el monto de valúo US\$527 700.00; y el monto negociado por el CNR y aceptado por sus propietarios US\$ 350 000.00;
- IX) Que la fuente de financiamiento para la compra es propia, además se cuenta con factibilidad presupuestaria mediante memorando de la Unidad Financiera Institucional No. 055/2023.
- X) Que participa el jefe de la Unidad Financiera Institucional: licenciado Francisco Ángel Sorto Rivas, quien expresa que el presupuesto se encuentra en ejecución y como parte de las inversiones que se habían autorizado para el año 2023 fue de US\$20.1 millones; dentro de cuales se destinó US\$1.8 millones para el específico "edificios e instalaciones" que es básicamente lo que se autorizó para la adquisición de las instalaciones del inmueble que se le compró a ADEMAR, de tal forma que dicho crédito presupuestario se agotó en su totalidad. En el mismo orden, expresa que la única forma de seguir adquiriendo este tipo de activos sería creando los espacios presupuestarios necesarios (crédito presupuesto), que justifiquen la transferencia de disponibilidades de un específico presupuestario a otro,

debido a que esto no se puede hacer de manera oficiosa, debe coordinarse con las diferentes unidades que disponen de créditos presupuestados no utilizados, hasta el momento; pero que forman parte de los recursos asignados originalmente en función de los planes de necesidades formulados un año antes y con base en los reajustes factibles, deben ser aprobados por el Consejo Directivo previamente a su ejecución.

- XI) Que la Dirección de Tecnología de la Información había presupuestado para la adquisición de unos equipos de redundancia (en julio del año en curso) con un costo estimado de US\$500,000; pero ante la necesidad de adquirir el inmueble antes mencionado, la dirección accedió a que parte de ese crédito presupuestado fuera disminuido para aumentar el específico "edificios e instalaciones" y comprar la propiedad en San Vicente. Eso sí, con la autorización del Consejo Directivo se hará una reprogramación en el mismo rubro de agrupamiento que sería el rubro 61; aunque en este caso lo estaría ejecutando la Gerencia de Administración.

El gerente de Administración solicita al Consejo Directivo: 1. Autorizar la compra del inmueble ubicado en final tercera calle Oriente, barrio El Santuario, municipio y departamento de San Vicente, por un monto de US\$350 000.00. 2. Autorizar a la Unidad Financiera Institucional realizar la reasignación de fondos para la compra del inmueble en el departamento de San Vicente por un monto de US\$350 000.00 3. Instruir a la Unidad Jurídica para la elaboración de los instrumentos necesarios para que se formalice la compraventa del inmueble. 4. Autorizar al director ejecutivo o subdirector ejecutivo formalizar la compra del inmueble con número de matrícula 70067870-00000.

Por tanto, el Consejo Directivo, de conformidad con lo expuesto,

ACUERDA: I) Autorizar la compra del inmueble ubicado en final tercera calle Oriente, barrio El Santuario, municipio y departamento de San Vicente, por un monto de US\$350 000.00; **II) Autorizar** a la Unidad Financiera Institucional realizar la reasignación de fondos para la compra del inmueble en el departamento de San Vicente por un monto de US\$350 000.00; **III) Instruir** a la Unidad Jurídica para la elaboración de los instrumentos necesarios para que se formalice la compraventa del inmueble. **IV) Autorizar** al director ejecutivo o al subdirector ejecutivo formalizar la compra del inmueble con número de matrícula 70067870-00000. **V) Comuníquese.** Expedido en San Salvador, nueve de marzo de dos mil veintitres.



Douglas Anselmo Castellanos Miranda
Secretario suplente del Consejo Directivo

