

ACUERDO No. 153-CNR/2023. El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, sobre lo tratado en el **punto número seis: Solicitud de autorización para la adquisición de inmueble para el funcionamiento de oficinas del CNR en el departamento de Cuscatlán;** de la sesión ordinaria número veintisiete, celebrada en forma virtual y presencial, a las catorce horas del veintiséis de julio de dos mil veintitrés; punto expuesto por el gerente de Administración de la DDHA, 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 de los mismos, que realiza la Gerencia de Administración con el fin de plantearlo a la máxima autoridad, se presenta la siguiente propuesta de compra de inmueble en la ciudad de Cojutepeque, del departamento de Cuscatlán.
- II. Que en el procedimiento a seguir para la adquisición de inmuebles se toman en cuenta los principios de transparencia: en virtud que todos los propietarios de los inmuebles en los que la institución muestra interés tienen acceso a realizar cualquier consulta en igualdad de condiciones; principio de libre competencia: esto se respeta debido a que la búsqueda de los inmuebles, conlleva consultar a varios propietarios -entre cuatro o cinco- su interés de vender o arrendar su inmueble; principio de racionalidad del gasto público: pues el objeto de la contratación es disminuir el pago en concepto de alquiler (cuando se compra), o bien, mejorar las condiciones del servicio para el usuario. Lo expresado, no obstante estar excluidas las adquisiciones y arrendamiento de bienes inmuebles de la aplicación de la Ley de Compras Públicas (artículo 3, letra "j").
- III. Que 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.
- IV. Que las características del inmueble arrendado, donde funciona la oficina registral en Cojutepeque (a partir del año 2015) son: mide 282.40 M², en él laboran 20 empleados, se paga un canon mensual de US\$1,988.80 lo que equivale anualmente a US\$23,865.60; en vista



del espacio reducido se formalizó otro contrato de arrendamiento de otro inmueble que se encuentra anexo al anterior y que mide 202.96 M² donde laboran 15 empleados, por un canon mensual de US\$1,200.00 y anual de US\$14,400.00; también se arrienda otro inmueble que alberga 4 espacios de estacionamiento, pagando mensualmente US\$250.00 y anualmente US\$3,000.00; lo que se paga por la totalidad mensualmente son US\$3,348.80; y anualmente US\$41,265.60;

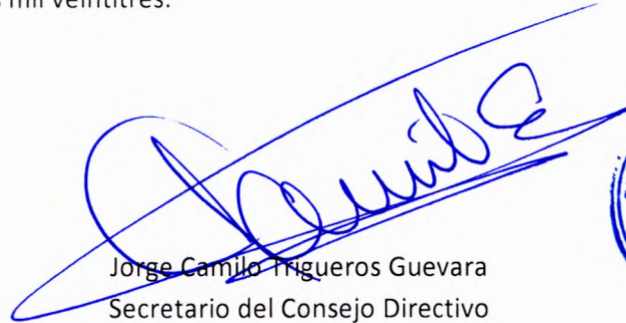
- V. Que el proceso de búsqueda de adquisición de un inmueble inició en marzo de 2021, encontrando -entre otros- los siguientes: oferta 1: se abordó con el propietario (noviembre de 2022) del inmueble de 4,840 M² aproximadamente, en un inicio tenía un precio de US\$350,000.00; valuado en US\$437,000.00; sin embargo, el dueño aumentó el precio a US\$800,000.00; oferta 2: fue en enero del año en curso; inmueble de 920 M² aproximadamente, a un precio de US\$450,000.00; se ofreció US\$380,000.00 sin embargo, el valúo fue por US\$266,000.00; desventajas: el precio de venta es mayor que el valúo. Oferta 3: ocurrió en mayo del año en curso, inmueble de 1,071 M² aproximadamente, con precio de US\$425,000.00; desventajas: cuando se mostró interés, el agente de bienes raíces mencionó que el propietario estaba negociando el inmueble con otra persona en el extranjero, se decidió no continuar con negociaciones.
- VI. Que el 21 de junio del presente año, se recibió oferta de venta del inmueble del que se propone su adquisición, con las siguientes características: está inmediato a la zona urbana, de fácil acceso por la antigua carretera Panamericana, en la colonia Cuscatlán, Km 32 ½, antigua carretera Panamericana, frente a gasolinera UNO, Cojutepeque, en el departamento de Cuscatlán, con un área de 1,071 M² equivalentes a 1,533.39 V²; inscrito bajo la matrícula 50047501-00000 y 50043731-00000; registralmente no tiene gravámenes, restricciones, alertas ni presentaciones al 11 de julio de este año.
- VII. Que para el estudio de suelos se contrató a la empresa Laboratorio Salvadoreño de Ingeniería, S.A. de C.V., quien realizó 6 sondeos y la interpretación técnica de los resultados fue que: *el suelo del sitio posee capacidad de carga suficiente para soportar la construcción de una edificación, además no se observa presencia de relleno con material de desechos u otro material no portante.*
- VIII. Que el monto de oferta de venta es de US\$275,000.00 y el del avalúo US\$352,860.00; el monto negociado por el CNR y aceptado por los propietarios es de US\$250,000.00;
- IX. Que la fuente de financiamiento para la compra es propia, además se cuenta con certificación presupuestaria mediante memorando de la Unidad Financiera Institucional No. UFI-269/2023.

El expositor, solicita al Consejo Directivo: 1. Autorizar la compra del inmueble ubicado en colonia Cuscatlán, Km 32 ½, Antigua Carretera Panamericana, frente a gasolinera Uno, Cojutepeque, en el

departamento de Cuscatlán, por un monto de US\$250,000.00; 2. Instruir a la Unidad Jurídica para la elaboración de los instrumentos necesarios para que se formalice la compraventa del inmueble. 3. Autorizar al director ejecutivo o al subdirector ejecutivo formalizar la compra del inmueble con números de matrículas 50047501-00000 y 50043731-00000.

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

ACUERDA: I) **Autorizar** la compra del inmueble ubicado en colonia Cuscatlán, Km 32 ½, Antigua Carretera Panamericana, frente a gasolinera Uno, Cojutepeque, en el departamento de Cuscatlán, por un monto de US\$250,000.00. 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 formalizar la compra del inmueble con números de matrículas 50047501-00000 y 50043731-00000. IV) **Comuníquese**. Expedido en San Salvador, veintiséis de julio de dos mil veintitrés.



Jorge Camilo Trigueros Guevara
Secretario del Consejo Directivo

