

ACUERDO No. 26-CNR/2024. El Consejo Directivo del Centro Nacional de Registros, sobre lo tratado en el **punto número ocho: Unidad Financiera Institucional. Subdivisión ocho punto dos: Cancelación préstamo AA1000004 con el Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.;** de la sesión ordinaria número cuatro, celebrada en forma virtual y presencial, a las doce horas meridiano, del treinta y uno de enero de dos mil veinticuatro; punto expuesto por el jefe de la Unidad Financiera Institucional, licenciado Francisco Ángel Sorto Rivas; y,

CONSIDERANDO:

- I. Que tomando en cuenta la autonomía administrativa y financiera del CNR, consignadas en el Decreto Legislativo 802, de fecha 18 de julio de 2023, mediante el cual se promulgó la Ley del CNR, los proyectos de presupuesto son aprobados por su Consejo Directivo, para su posterior incorporación al Presupuesto General, a través del Ministerio de Hacienda, incluyendo las asignaciones para el funcionamiento operativo e inversiones necesarias para el logro de los objetivos institucionales, así como las fuentes de ingresos que servirán para su ejecución.
- II. Que en su ley de creación, se establece que el objeto y finalidad del CNR es garantizar la seguridad jurídica y la publicidad registral por medio de los registros, oficinas y dependencias que lo conforman según la referida ley o normativas que así lo establezcan; además, velar por la fidelidad de la información registral, geográfica, cartográfica, catastral y su actualización periódica, según corresponda.
- III. Que desde su creación, el CNR se ha encargado de cumplir el objeto y finalidad detallados, por lo que en el pasado se han desarrollado varios proyectos para mejorar el sistema de información geográfico nacional.
- IV. Que como parte de la visión estratégica institucional de esta administración, se pretende completar el levantamiento geográfico nacional bajo una plataforma tecnológica actualizada, así como desarrollar capacidades internas para darle mantenimiento.
- V. Que a través de la Dirección General de Inversión de Crédito Público, se gestionó la incorporación del proyecto de Desarrollo de Sistema de Información Geográfico para Levantamiento y Actualización del Catastro Nacional, al Sistema Nacional de Inversión Pública, recibándose la aprobación correspondiente bajo el código de proyecto 8064.
- VI. Que para su ejecución y al amparo del acuerdo del Consejo Directivo n° 169-CNR/2021, del 17 de septiembre del 2021, se autorizó la suscripción de un préstamo con el Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. (BH), por US\$20 millones, bajo condiciones crediticias convencionales incluyendo el otorgamiento de garantías hipotecarias.
- VII. Que en ese mismo mes se firmó un préstamo con el BH bajo la modalidad de línea de crédito no rotativa y con un cupo de US\$20 millones para la ejecución de un proyecto de inversión

identificado con el código 8064, dentro del Sistema Nacional de Inversión Pública. Dicho préstamo fue identificado por el BH con el código AA100000.

- VIII. Que en febrero de 2022, a través de BOLPROS se contrataron los servicios de una firma especializada para la ejecución de referido proyecto, identificándose dicho contrato con el número 28866, cuya vigencia se extiende hasta el 14 de febrero de 2024; siendo el valor del contrato US\$20 millones.
- IX. Que hasta la fecha, el valor del contrato se ha ajustado a la baja en US\$169,228.95; modificándose el valor del contrato antes mencionado, cerrado en US\$19,830,771.05;
- X. Que durante el año 2022 se recibieron dos préstamos del crédito global, suscrito con el BH en septiembre de 2021; el primero, por US\$4.3 millones suscrito en abril de ese año (AA1000001); y el segundo, por US\$4.7 millones, firmado en septiembre de 2022 (AA1000002).
- XI. Que ambos préstamos fueron cancelados totalmente en noviembre de 2022, gracias a una serie de ajustes que se hicieron para abrir los espacios presupuestarios necesarios, contando con el apoyo del Ministerio de Hacienda y el Ministerio de Economía que atendieron las gestiones realizadas por el CNR a partir de los acuerdos: 167-CNR/2022; 168-CNR/2022 y 231-CNR/2022.
- XII. Que a principios de 2023 se contaba con una disponibilidad de US\$11 millones del crédito global; de los cuales se esperaba ejecutar US\$9,152.730 durante el año 2023, tal como se consignó en el presupuesto institucional y que, en función de la programación de necesidades elaborada por los responsables de la ejecución del proyecto 8064, en mayo de 2023 se adquirió el préstamo AA1000003, por US\$7,250,000, para financiar actividades planificadas entre mayo y octubre de 2023.
- XIII. Que dicho préstamo se terminó de cancelar el 8 de noviembre de 2023, por las gestiones realizadas por este Consejo Directivo, al reasignar recursos al servicio de la deuda, según acuerdos n° 87-CNR/2023; 138-CNR/2023 y 172-CNR/2023.
- XIV. Que dentro del techo autorizado por la Dirección General de Inversión y Crédito Público para la ejecución del proyecto 8064 para el año 2023 y según la PEP de ese ejercicio fiscal, estaban pendientes de ejecutar a esa fecha US\$1,902,730.00 cuya fuente financiamiento eran los préstamos del BH. Para contar con estos recursos, el 19 de julio de 2023, la Dirección Ejecutiva del CNR envió una solicitud de crédito al BH por dicha suma. El 27 de septiembre se recibió respuesta favorable por parte del referido banco, de otorgarle al CNR, un préstamo por US\$1,902,730.00 a 96 meses plazo modificando la tasa de interés de un 5.5% a un 7%.

- XV.** Que en atención a esa propuesta, el 8 de noviembre de 2023, el Consejo Directivo-mediante acuerdo n° 243-CNR/2023, romano II de la parte resolutive- autorizó su suscripción, en los siguientes términos: Autorizar al director ejecutivo o al subdirector ejecutivo para suscribir las escrituras públicas, producto de los sucesivos desembolsos –incluido el cuarto desembolso identificado como AA1000004- del cupo global de crédito otorgado por el BH, actualmente a una tasa del 7% de interés anual, y con las demás condiciones establecidas.
- XVI.** Que debido al tiempo transcurrido entre el 27 de septiembre de 2023 y el 8 de noviembre del mismo año, el plazo aplicable al préstamo ya no correspondía a 96 meses, sino que 94 meses, por lo que uno de los aspectos contemplados en la parte resolutive del acuerdo 243-CNR/2023, ya no correspondía con la oferta original y no podía relacionarse correctamente en el mutuo del crédito, razón por la cual se emitió el acuerdo n° 263-CNR/2023, del 28 de noviembre –ajustando las condiciones de contratación a una nueva carta recibida del Banco Hipotecario que en el romano II de la parte resolutive indica: modificar únicamente el romano II, de la parte resolutive del acuerdo n° 243-CNR/2023, del 8 de noviembre de este año, en el sentido que la autorización otorgada al director ejecutivo y al subdirector ejecutivo (independientemente), es para suscribir el préstamo AA1000004 con el Banco Hipotecario, por \$1,902,730.00; por un plazo de 93 meses y al 7% de interés anual, para financiar la ejecución del proyecto 8064 del sistema de información geográfico nacional
- XVII.** Que el nuevo calendario de amortización del préstamo fue el siguiente:

TABLA DE AMORTIZACIÓN PRÉSTAMO AA1000004 (CIFRAS EN MILES)

| Años | Intereses | Capital | Total |
|-------|---------------|-----------------|-----------------|
| 2023 | \$ 11,099.26 | \$ 15,467.35 | \$ 26,566.61 |
| 2024 | \$ 126,000.71 | \$ 192,798.55 | \$ 318,799.26 |
| 2025 | \$ 112,063.29 | \$ 206,735.97 | \$ 318,799.26 |
| 2026 | \$ 97,118.33 | \$ 221,680.93 | \$ 318,799.26 |
| 2027 | \$ 81,093.00 | \$ 237,706.27 | \$ 318,799.26 |
| 2028 | \$ 63,909.19 | \$ 254,890.07 | \$ 318,799.26 |
| 2029 | \$ 45,483.17 | \$ 273,316.10 | \$ 318,799.26 |
| 2030 | \$ 25,725.12 | \$ 293,074.14 | \$ 318,799.26 |
| 2031 | \$ 5,472.22 | \$ 207,060.62 | \$ 212,532.84 |
| Total | \$ 567,964.29 | \$ 1,902,730.00 | \$ 2,470,694.28 |

- XVIII.** Que de no haberse suscrito dicho préstamo, el PAIP de 2023 del CNR se hubiera sub ejecutado y los gastos pendientes de ejecutar con cargo a ese préstamo, no se podrían haber provisionado, debido a que su financiamiento provendría del préstamo con el Banco Hipotecario.
- XIX.** Que dicho préstamo se suscribió el 5 de diciembre de 2023, pagándose una comisión por desembolso de US\$3,225.13, así como gastos notariales.

- XX.** Que con base en el artículo 6 de la Ley del CNR que regula: “Cuando los ingresos percibidos por la institución excedan de las estimaciones presupuestadas del ejercicio fiscal en ejecución, los excedentes podrán incorporarse automáticamente al presupuesto, cada tres meses, lo cual será aprobado por el Consejo Directivo y remitido al Ministerio de Hacienda, para el procedimiento correspondiente, de conformidad con la Ley del Presupuesto General y demás normativa aplicable”, Por ello, el 6 de diciembre del año pasado, mediante acuerdo 277-CNR/2023, del 6 de diciembre de ese año, se incorporaron al presupuesto institucional US\$2.5 millones provenientes de ingresos recaudados por arriba de lo presupuestado para los meses de septiembre, octubre y noviembre de 2023, autorizándose que con dichos recursos se cancelara el préstamo AA1000004, así como para la constitución de reservas laborales.
- XXI.** Que la incorporación previa de recursos al presupuesto institucional año 2023, por el motivo mencionado en el considerando anterior, data del 20 de agosto de 2023, razón por la cual, el límite temporal superior del rango de tres meses a que se refiere el artículo 6 de la Ley del CNR, era el 20 diciembre, razón por la cual se emitió el acuerdo 284-CNR/2023, del 13 de diciembre, que en el romano I, de la parte resolutive indicó: “Adicionar al acuerdo nº 277-CNR/2023, del 6 de diciembre del año en curso, que sus efectos serán a partir del 20 de diciembre de 2023, fecha en la cual se cumplieron los 3 meses de la última incorporación de excedentes aprobado por el órgano colegiado, conservándose el resto de puntos acordados en el mencionado acuerdo.
- XXII.** Que con base en los acuerdos 277-CNR/2023 y 284-CNR/2023, se promovió la autorización del refuerzo presupuestario correspondiente, ante la Dirección General del Presupuesto para solicitar el refuerzo y su habilitación en el SAFI para disponer de los US\$2.5 millones. Una vez autorizado, el 21 de diciembre se canceló el préstamo AA1000004, habiéndose pagado únicamente 15 días de intereses, los cuales ascendieron a US\$5,838.51; más los US\$1,902.730.00 de capital. Con esta operación el CNR se ahorró US\$562,125.78 de intereses.
- XXIII.** Que el 8 de enero de 2024, se recibió el finiquito del préstamo AA1000004, de parte de funcionarios del Banco Hipotecario.

El expositor, solicita al Consejo Directivo: Darse por enterado de las gestiones realizadas para el pago del préstamo AA1000004, suscrito con el Banco Hipotecario, el 5 de diciembre, por \$1,902,730.00; por un plazo de 93 meses y al 7% de interés anual (con el pago anticipado de este préstamo el CNR se ahorró \$562,125.78 de intereses); el cual fue destinado a financiar el proyecto 8064 relativo al **desarrollo de Sistema de Información Geográfico para Levantamiento y Actualización del Catastro Nacional.**

Por tanto, el Consejo Directivo, conforme a lo expuesto;



ACUERDA: I) Darse por enterado de las gestiones realizadas para el pago del préstamo AA1000004, suscrito con el Banco Hipotecario, el 5 de diciembre, por \$1,902,730.00; por un plazo de 93 meses y al 7% de interés anual (con el pago anticipado de este préstamo el CNR se ahorró \$562,125.78 de intereses); el cual fue destinado a financiar el proyecto 8064 relativo al desarrollo de Sistema de Información Geográfico para Levantamiento y Actualización del Catastro Nacional. II) **Comuníquese.** Expedido en San Salvador, dos de febrero de dos mil veinticuatro.

Douglas Anselmo Castellanos Miranda
Secretario suplente del Consejo Directivo

