



INSTITUTO
SALVADOREÑO
DE PENSIONES

POLÍTICA DE VENTA DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS DEL INSTITUTO SALVADOREÑO DE PENSIONES.

INTRODUCCIÓN

De conformidad a lo establecido en los artículos 2, 21 y 22 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Pensiones, en adelante Ley de Creación, el Instituto por Ministerio de Ley, absorbió las competencias y atribuciones, derechos y obligaciones, activos, pasivos y patrimonio del disuelto Instituto Nacional de Pensiones de los Empleados Públicos (INPEP).

En ese sentido, ahora el Instituto Salvadoreño de Pensiones, asume el control y recepción de los mismos, siendo la entidad titular de bienes inmuebles catalogados institucionalmente como activos extraordinarios, los cuales han sido adquiridos judicialmente a través de la adjudicación en pago, así como en concepto de cancelación de créditos personales e hipotecarios otorgados por la Institución disuelta.

Considerando el principio de legalidad y libre disposición de los bienes, y el entorno dinámico en constante evolución en el que operan las instituciones oficiales autónomas, la gestión eficaz de los recursos es fundamental para asegurar su sostenibilidad y la consecución de sus objetivos estratégicos. Con el propósito de optimizar el uso de los activos y maximizar el rendimiento de los mismos, se establece la presente Política de Venta de Activos Extraordinarios con la finalidad de proporcionar la generación de un marco regulador, que ampare la identificación, evaluación y disposición de activos que por su naturaleza no se consideran necesarios para el cumplimiento de la misión institucional.

Es pertinente señalar, que de acuerdo con el artículo 1 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Pensiones, es una Institución de derecho público con personalidad jurídica y patrimonio propio, de carácter financiero y con autonomía administrativa y financiera; confiriéndosele además autonomía normativa, con base en el artículo 3 del mismo cuerpo legal; por tanto, cuenta con las facultades necesarias para disponer libremente sobre sus bienes, así como para la creación de esta política, la que deberá ser aprobada por su Consejo Directivo.

Bajo ese contexto, se dicta la presente Política de Venta de Activos Extraordinarios propiedad del Instituto Salvadoreño de Pensiones.

1. OBJETIVO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y MARCO LEGAL

OBJETIVO

Dotar de un marco regulador para la identificación, evaluación y disposición de los activos extraordinarios propiedad del Instituto Salvadoreño de Pensiones.

ÁMBITO DE APLICACIÓN

Esta política es aplicable a la gestión de activos extraordinarios propiedad del Instituto Salvadoreño de Pensiones, y a los procesos específicos relacionados con estos, que ejecutan la Unidad Financiera Institucional, Gerencia General y Gerencia Legal.

MARCO LEGAL

Artículos 1, 2, 3, 6, 8 literal b), 21, 22 y 23 inciso final de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Pensiones, contenida en el Decreto Legislativo No. 615, de fecha 20 de diciembre de 2022, publicado en Diario Oficial No. 241, Tomo 437, de fecha 21 del mismo mes y año.

Dada la autonomía administrativa y financiera, conferida por la referida Ley, las Disposiciones Generales de Presupuestos, no resultan aplicables al Instituto Salvadoreño de Pensiones, por ostentar facultades para la gestión de sus bienes de manera independiente a través de las regulaciones que emita su máxima autoridad.

2. DEFINICIONES

Para efectos de lo dispuesto en esta Política, se entenderá por:

- 2.1. **Activos extraordinarios:** todos aquellos bienes adquiridos como resultado de los procesos de gestión de recuperación de créditos personales e hipotecarios, otorgados por el disuelto INPEP, en los casos siguientes: i) Cuando, a falta de otros medios para hacerse pago, tuvieren que aceptarlos en cancelación, total o parcial, de créditos; ii) Cuando tuvieren que comprarlos, para hacer efectivos créditos a su favor, o bien para la seguridad de sus derechos como acreedor; y iii) Cuando les fueren adjudicados en virtud de acción judicial promovida contra sus deudores.
- 2.2. **Avalúo:** Opinión de valor que tiene como resultado del proceso de analizar múltiples variables, y factores relacionados con un bien, como los arquitectónicos, urbanísticos, estructurales y de mercado, entre otros aspectos, para determinar el valor de un bien inmueble, en fecha determinada, el mismo debe de ser realizado por un perito valuador profesional, ya que también debe tener en cuenta aspectos jurídicos, físicos, metodológicos, económicos y territoriales para garantizar un resultado de utilidad, tanto para el propietario como posibles compradores e interesados.
- 2.3. **Comisión de subasta:** Equipo nombrado por la Presidencia del Instituto, que se conforma por tres miembros, que representan a la Unidad Financiera Institucional, Gerencia General y Gerencia Legal.
- 2.4. **ISP o Instituto:** Instituto Salvadoreño de Pensiones.
- 2.5. **Perito Valuador:** Profesional autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, para determinar el valor comercial de los bienes y extender un documento denominado avalúo, que contiene el estudio técnico a través del cual se determina el referido valor.
- 2.6. **SSF:** Superintendencia del Sistema Financiero.
- 2.7. **Subasta:** Mecanismo en virtud del cual se realiza la venta en pública subasta de los activos extraordinarios del Instituto, al mejor postor.

- 2.8. **Valor Real:** Valor al que podría ser intercambiado un activo entre partes que estén debidamente informadas, en una transacción efectuada en una forma libre y voluntaria, referido como el valor de mercado de un activo al momento de su intercambio.

3. IDENTIFICACIÓN, MANTENIMIENTO Y VALUACIÓN

- 3.1. El Instituto Salvadoreño de Pensiones calificará como activos extraordinarios, todos aquellos bienes adquiridos como resultado de los procesos de gestión de recuperación de créditos personales e hipotecarios, otorgados por el disuelto INPEP, en los casos siguientes: i) Cuando, a falta de otros medios para hacerse pago, tuvieren que aceptarlos en cancelación, total o parcial, de créditos; ii) Cuando tuvieren que comprarlos, para hacer efectivos créditos a su favor, o bien para la seguridad de sus derechos como acreedor; y iii) Cuando les fueren adjudicados en virtud de acción judicial promovida contra sus deudores.
- 3.2. El Instituto deberá mantener actualizado el inventario de sus activos extraordinarios, de los cuales presentará semestralmente un informe al Consejo Directivo.
- 3.3. El Instituto podrá efectuar mejoras a los bienes inmuebles que conforman los activos extraordinarios, con el objeto de elevar la plusvalía del bien, previo a su venta.
- 3.4. Los activos extraordinarios se valorarán para su registro contable al valor de adquisición.
- 3.5. Los activos extraordinarios, se valorarán de forma periódica, para determinar su valor real, el cual constituirá el precio base para su venta.
- 3.6. Los avalúos serán efectuados al menos una vez cada tres años, por peritos autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero, el Instituto podrá efectuar revalúos, cuando tenga la expectativa que el valor del bien ha incrementado, derivado de cambios en las condiciones económicas, sociales y culturales o de cualquier otra índole.

4. VENTA DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS

- 4.1. El Instituto podrá vender los activos extraordinarios de conformidad a los lineamientos establecidos para tal fin, bajo las formas siguientes: a) pública subasta, la cual se hará de conocimiento, para que toda persona natural o jurídica que se encuentre en el pleno uso de sus derechos pueda participar; b) venta directa a los adultos mayores, cuando muestren interés en adquirir el inmueble.

- 4.2. El precio de venta de los bienes, que constituirá la base para iniciar la subasta, será el valor real de los activos determinado por el avalúo vigente.
- 4.3. Los activos extraordinarios serán transferidos en el estado material y jurídico que se encuentran, al momento de realizar la pública subasta o venta directa.
- 4.4. La venta del activo extraordinario por subasta, se efectuará al mejor postor, quien en el acto de la misma, deberá cancelar en concepto de garantía de cumplimiento, al menos el 10% del valor total de la venta, y en un plazo máximo, de 30 días continuos posteriores a la subasta deberá pagar el complemento del precio. Iguales porcentajes y plazos se aplicará a la venta directa a los adultos mayores.
- 4.5. Si en el plazo posterior de seis meses, de efectuada una subasta en la que no se efectuó la venta del bien objeto de la misma, existiera un potencial comprador por una suma igual o mayor al valor que sirvió de base para la subasta, el Instituto podrá vender el bien, sin más trámite al precio ofertado.
- 4.6. Recibido la totalidad del precio el representante legal del Instituto o su delegado, formalizará la venta del activo extraordinario, conforme los requisitos establecidos en la Ley.
- 4.7. Todo pago recibido en virtud de la adquisición, deberá ser en moneda de curso legal en el país, a través de Cheque Certificado, Cheque de Caja o Transferencia Electrónica a favor del Instituto Salvadoreño de Pensiones.
- 4.8. El Instituto establecerá los mecanismos necesarios, para garantizar la materialización de la venta de los activos extraordinarios, y los derechos que deriven de la pública subasta.
- 4.9. La Gerencia del Instituto presentará semestralmente un informe sobre la venta de activos extraordinarios.

5. DONACIÓN

El Instituto podrá donar a los Centros de Atención a que se refiere la Ley Especial para la Protección de los Derechos de la Persona Adulta Mayor, los activos extraordinarios que no fueren vendidos después de intentada tres subastas sobre los mismos.

6. OTRAS DISPOSICIONES

- 6.1. Para efectos del desarrollo de la subasta la Presidencia del Instituto, nombrará una comisión conformada por tres miembros, que representan a la Unidad Financiera Institucional, Gerencia General y Gerencia Legal; sin perjuicio de la participación de delegados de auditoría interna.
- 6.2. Toda situación no prevista en esta política, deberá ser resuelta por la Presidencia del Instituto, quien podrá emitir entre otros, todos los instrumentos y documentos necesarios para ello.

6. VIGENCIA

La presente política entrará en vigencia ocho días después de su aprobación por el Consejo Directivo del Instituto.

Emitido/Aprobado por el Consejo Directivo en Sesión No. 17-CD-2024, del 26 de septiembre de 2024, con base en los artículos 1, 2, 3, 8 literal b), 21, 22 y 23 inciso final de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Pensiones.

Política venta activos extraordinarios