

ALCALDÍA MUNICIPAL DE SANTA TECLA
EL SALVADOR, C.A.

SECRETARÍA

Referencia: SO-061118

Período 2018-2021.

Acuerdo N° 409

Para su conocimiento y efectos legales, transcribo el acuerdo que literalmente dice:

“””409) El Concejo Municipal, CONSIDERANDO:

I- Que la Licenciada Vera Diamantina Mejía de Barrientos, Síndico Municipal, somete a consideración, solicitud de finalización de traspaso de inmueble Comunidad El Pital, expuesta por la Licenciada Ana Miriam Velásquez Caballero, Auxiliar Jurídico de Sindicatura Municipal.

II- QUE EN ACERCAMIENTO DE RESIDENTES DE LA COMUNIDAD EL PITAL EN NUEVA ADMINISTRACIÓN, para el año 2015, personas residentes de la Comunidad El Pital, comenzaron a realizar acercamientos al Departamento de Sindicatura para consultar tramite de traspaso de la propiedad en donde residen, el cual todavía estaba a nombre de la Municipalidad, por lo que en dicho Departamento se inició una investigación para verificar el Estado del proceso, tomando en cuenta que no se tenía mayor información, se solicitó información al archivo y así mismo, a las diferentes instituciones involucradas.

Dentro de la información encontrada se verifico que la Alcaldía de Santa Tecla con el fin de beneficiar a los vendedores del Mercado Dueñas y a sus familias Tecleñas, compro en el Municipio de Colon en fecha 29 de abril de 1994, un terreno el cual fue parcelado para la creación de la Comunidad El Pital, dichos lotes o parcelas fueron posteriormente vendidos a las familias a fin de beneficiarlas. Sin embargo existen 31 lotes que aún se encuentran a nombre de la Municipalidad puesto que no se ha realizado el proceso de escrituración para hacer el traspaso de los inmuebles a las personas correspondientes.

Se han realizado las investigaciones pertinentes puesto que la documentación que estaba dentro del expediente no se encontraba completa, solicitando información a las diferentes unidades de la Municipalidad, FONAVIPO, ILP, entre otras. De la información

encontrada en la Municipalidad se determinaron los antecedentes históricos respecto de la compraventa del inmueble donde se realizó el proyecto, copias simples de recibos de ingreso a favor de la municipalidad que cancelaban las compraventas realizadas, convenio suscrito entre la Municipalidad y FONAVIPO, toda esta información será detallada más adelante en el presente informe; así mismo se realizaron las gestiones pertinentes en el Departamento de Contabilidad para verificar los ingresos resultantes de las compraventas que fueron efectuadas en su momento, obteniendo como respuesta que “en el periodo mencionado los registros contables se llevaban en libros manuales los cuales se trasladaron al Archivo General y ya no existen físicamente ni en digital, según normativa del Ministerio de Hacienda la documentación física se resguarda por un periodo de 5 años, y los registros contables por 10 años, ya se revisaron los saldos trasladados al Sistema SICGE en el año 2000 y no se encontró ninguna información relacionada a dicho proyecto”.

Por su lado FONAVIPO, remitió a esta Municipalidad la base de datos de las doscientas cincuenta y cinco familias beneficiadas que incluía el nombre del beneficiado, dirección del lote asignado, Numero de Certificado de Contribución, monto de la contribución y número de matrícula según CNR, del inmueble que le correspondería, siendo FONAVIPO, la única institución que remitió información pertinente respecto del proyecto, sin embargo, no se remitió informe sobre desembolsos realizados por FONAVIPO, a favor de la Municipalidad y a pesar de realizarse diversas gestiones como envío de notas, visitas a las oficinas de FONAVIPO, a la fecha no se ha podido obtener información sobre el ingreso de las compraventas realizadas y si existe o no acta o documento donde se haga constar que FONAVIPO, ha dado por terminado el proyecto de la Comunidad El Pital.

Por todo lo anterior y para poder finalizar el proyecto es necesario hacer un análisis histórico del proyecto de la Comunidad El Pital y verificar el escenario jurídico que simplifique un trámite que ha durado aproximadamente veinte años sin que la totalidad de las familias que fueron reubicadas tengan escritura de propiedad de la vivienda donde se encuentran habitando.

- III- QUE LA COMPRAVENTA DE INMUEBLE, el 29 de abril de mil novecientos noventa y cuatro el Señor Tomas Alonzo Rodríguez Saldoval, vende a la Alcaldía Municipal de Santa Tecla un inmueble de tres hectáreas cincuenta áreas por el precio de SEISCIENTOS MIL COLONES (equivalentes a sesenta y ocho mil quinientos setenta y un dólares con cuarenta y tres centavos), así mismo en dicha escritura se detalla que en fecha 20 de abril del mismo año la Municipalidad recibió del Instituto Salvadoreño de Desarrollo Municipal (ISDEM), en calidad de

mutuo hipotecario la suma de SEISCIENTOS MIL COLONES (equivalentes a sesenta y ocho mil quinientos setenta y un dólares con cuarenta y tres centavos), para ser invertidos en la adquisición del inmueble antes citado. La municipalidad se comprometió a pagar la suma dentro del plazo de 5 años, así mismo se establece que el ISDEM, verificara que el uso del crédito sea para el destino solicitado.

- IV- QUE EN CONVENIO, el 23 de enero de 1998, se celebró escritura de convenio de compromiso entre la Municipalidad de Santa Tecla y el Fondo Nacional de Vivienda Popular, en donde se hace declaración de dominio por parte de la municipalidad como dueña y poseedora de una porción de terreno de naturaleza rustica situado en el Cantón Lourdes, caserío El Pital, jurisdicción de Colon, Departamento de La Libertad de una extensión de tres hectáreas cincuenta áreas. Además en dicho convenio la municipalidad se comprometió a: “A) en dicho inmueble se desarrolla un nuevo asentamiento organizado denominado “El Pital”, el cual es postulado por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, de conformidad al programa de CONTRIBUCIONES del Estado de El Salvador que administra FONAVIPO, a fin de cumplir con los requerimientos de FONAVIPO, en dicho programa, la Alcaldía se compromete en calidad de propietario del terreno, a realizar la escrituración de trescientas cincuenta compraventas de parcelas, a igual número de familias, en su calidad de vendedor, y presentar los testimonios en el Registro social de Inmuebles en un plazo máximo de seis meses, plazo que será contado a partir de la entrega de los certificados de contribución a las familias. B) Previamente a la escrituración el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano ha iniciado ya la postulación de las trescientas cincuenta familias beneficiarias en la comunidad denominada El Pital, situada en los terrenos relacionados, cumpliendo con entregar la información que para este efecto demande FONAVIPO, y adjuntar la documentación que acredite la propiedad del inmueble sobre el cual el proyecto se desarrolla”. Así mismo se estipulan responsabilidades en caso de incumplimiento que si la Alcaldía incumple con la obligación de realizar la escrituración de la propiedad dentro del plazo señalado, especialmente se obliga a restituir a FONAVIPO, en nombre de las mismas familias, en forma inmediata, las cantidades de dinero que tales familias hubieran recibido en concepto de contribución.
- V- QUE EN PAGOS ENCONTRADOS, dentro del expediente administrativo y la información que se ha podido recolectar en Sindicatura se encontraron 3 copias de recibos simples de ingreso a favor de la Municipalidad emitidos por el Fondo Nacional de Vivienda Popular – FONAVIPO-, que suman el pago de 182 contribuciones equivalentes a 182 familias, sin embargo, el Departamento de Contabilidad como ya se expresó antes no tiene constancia de este ingreso puesto que no se

encontró ninguna información relacionada a dicho proyecto. Los recibos corresponden a los años de mil novecientos noventa y seis por un monto de ciento veinticinco mil doscientos cincuenta y nueve colones con ochenta y cuatro centavos (¢125,259.84), equivalentes a catorce mil trescientos quince dólares con cuarenta y un centavos (\$14,315.41); en mil novecientos noventa y ocho por un monto de cuatrocientos diecinueve mil doscientos sesenta y cinco colones (¢419,265.00), equivalentes a cuarenta y siete mil novecientos dieciséis dólares (\$47,916.00), y en mil novecientos noventa y nueve por un monto de setenta y cinco mil quinientos diecisiete colones con sesenta y seis centavos (¢75,517.66), equivalentes a ocho mil seiscientos treinta dólares con cincuenta y nueve centavos (\$8,630.59).

- VI- QUE EN ACUERDOS EMITIDOS POR EL CONCEJO MUNICIPAL INHERENTES AL PROYECTO, dentro de la información solicitada a los diferentes Departamentos de la Municipalidad fueron remitidos por parte de Secretaría Acuerdos Municipales emitidos en diferentes tiempos desde el inicio del proyecto los cuales son:
- a. Acta número ocho de la sesión ordinaria del veintisiete de febrero de mil novecientos noventa y siete, acuerdo número seis, en donde se acordó que a las familias que desalojaron de forma voluntaria de la comunidad dueñas para antes del doce de junio de mil novecientos noventa y seis el valor de la vara cuadrada de la porción de terreno ubicado en El Pital, jurisdicción de Colon, sería de veintisiete colones por vara cuadrada y las familias que desalojaran posterior a esa fecha sería un valor de treinta y un colones por vara cuadrada.
 - b. Acta número veintiuno de la sesión extraordinaria del día doce de septiembre de mil novecientos noventa y siete, acuerdo número cinco, donde se autorizó al Síndico Municipal a iniciar diligencias de titulación, diligencias de remediación y reunión de inmuebles si fuese necesario de la Comunidad El Pital; otorgar escrituras de desmembración en cabeza de su dueño; otorgar escrituras de compraventa a favor de los habitantes de la comunidad; se ratificó el precio de la venta de la vara cuadrada en colones que había sido establecido con anterioridad.
 - c. Acta número treinta y tres de la sesión extraordinaria del veintiuno de noviembre de mil novecientos noventa y siete, acuerdo número diez, donde se acuerda solicitar a FONAVIPO, el reintegro de los fondos siendo el monto total cuatrocientos cincuenta y cinco mil doscientos dos colones (¢455,202.00), posterior a la firma del convenio, cuyo cheque saldrá a nombre de la Municipalidad de Nueva San Salvador.
 - d. Acta número nueve de la sesión extraordinaria celebrada el día veintisiete de abril del dos mil cuatro, acuerdo número veinticuatro, en donde se amplió el acuerdo número cinco del acta número veintiuno

tomado en sesión ordinaria de fecha doce de septiembre de mil novecientos noventa y siete para autorizar al Síndico de ese momento para suscribir la documentación necesaria en cumplimiento del acuerdo citado.

- e. Acta número catorce de la sesión extraordinaria celebrada el día veinticinco de septiembre del dos mil seis, acuerdo número dieciséis, en donde se amplió el acuerdo número veinticuatro tomado en acta nueve sesión extraordinaria celebrada el día veintisiete de abril de dos mil cuatro puesto que habiendo cambiado las autoridades municipales era necesario autorizar y ampliarlo, para autorizar al Síndico de ese momento para suscribir la documentación necesaria en cumplimiento del acuerdo número cinco del acta número veintiuno tomado en sesión ordinaria de fecha doce de septiembre de mil novecientos noventa y siete.
 - f. Acta número nueve de la sesión extraordinaria celebrada el día diez de agosto de dos mil nueve, acuerdo número catorce, en donde se amplió el acuerdo número cinco del acta número veintiuno tomado en sesión ordinaria de fecha doce de septiembre de mil novecientos noventa y siete para autorizar al Síndico de ese momento para suscribir la documentación necesaria en cumplimiento del acuerdo citado.
- VII- QUE LAS FAMILIAS SIN ESCRITURA, durante los veinte años que se ha venido desarrollando el proyecto, de las doscientas cincuenta y cinco familias incluidas dentro del proyecto a las que se les iba a realizar el traspaso del terreno donde se construyó la Comunidad El Pital, ha quedado un remanente de treinta y un familias que no cuentan con su escritura y a pesar de los acercamientos realizados a la Municipalidad en diferentes periodos no han podido adquirirlo a pesar de haber sido nombrados beneficiarios. Dentro de este periodo el Instituto de Legalización de la Propiedad prestó su ayuda con la escrituración de compraventas; a consultas y acercamientos realizados el ILP ha manifestado estar dispuesto a ayudar con la escrituración de los inmuebles restantes y así facilitar la finalización de los traspasos pendientes.
- VIII- QUE EL TRASPASO DE INMUEBLES A FAMILIAS RESTANTES, a pesar de los esfuerzos realizados para poder recabar la información necesaria para finalizar el traspaso de los inmuebles a las familias restantes, este no se ha podido completar debido a que desde el inicio hubo participación de otras instituciones las cuales no han proporcionado existencia o no de información solicitada, así mismo ha sido complejo obtener la información necesaria en la misma Municipalidad debido a que es un proyecto que nació hace más de veinte años, por lo que este Concejo pasa a analizar la forma más favorable para dar por finalizado el proyecto:

Si bien es cierto el proyecto nació como compraventas a realizarse a favor de las familias beneficiadas, el precio que se había asignado era un precio simbólico de veintisiete o treinta y un colones por vara cuadrada haciendo un total aproximado de trescientos setenta dólares con ochenta y siete centavos (\$370.87) puesto que lo que la Municipalidad buscaba era reubicar a las familias de la Comunidad Dueñas del inmueble donde ahora se encuentra el Mercado Dueñas, realizando diferentes gestiones con las instituciones pertinentes para la reubicación, construcción de viviendas y adjudicación de las mismas. Sin embargo por motivos que este Concejo desconoce, el proyecto no fue finalizado dejando en la inseguridad jurídica a treinta y un familias a quienes se les adjudicó la vivienda y se encuentran desde hace veinte años viviendo en la Comunidad El Pital sin contar con una escritura que les transfiera el dominio sobre la propiedad, siendo necesario hacer la transferencia de las propiedades por parte de esta Municipalidad. El Art. 30, numeral 18 del Código Municipal, establece: "Son facultades del Concejo: Acordar la compra, venta, donación, arrendamiento, comodato y en general cualquier tipo de enajenación o gravamen de los bienes muebles e inmuebles del municipio y cualquier otro tipo de contrato, de acuerdo a lo que se dispone en este Código", así mismo, el código Municipal en su artículo 68 establece que los bienes inmuebles podrán ser donados para vivienda en caso de grave necesidad.

En el presente caso se ve la necesidad de realizar el traspaso de los inmuebles por medio de donaciones, y no compraventas como se había establecido al inicio del proyecto, debido a la imposibilidad de poder adquirir el resto de información necesaria para finalizar el mismo por las razones ya expuestas, así mismo, es obligación como Municipalidad garantizar la seguridad jurídica de los beneficiados que si bien es cierto no se encuentran dentro del Municipio de Santa Tecla, pertenecieron a este y fue la misma Municipalidad quien se vio en la necesidad de adquirir un inmueble en un Municipio ajeno para trasladar a las familias de la comunidad Dueñas, quienes se encuentran habitando desde hace veinte años en dicho lugar, sin embargo, existe la prohibición de realizar donaciones a particulares según lo establecido en el Código Municipal en su Artículo 68, pero el mismo artículo en el inciso segundo establece que los Municipios podrán transferir bienes muebles o inmuebles mediante donación a Instituciones públicas, en atención a satisfacer proyectos o programas de utilidad pública y beneficio social.

Por lo que será necesario realizar las gestiones pertinentes con FONAVIPO, para efectuar un convenio y que por medio de esta Institución pública se realicen las donaciones a las familias restantes del proyecto de la comunidad El Pital.

Por lo tanto, **ACUERDA: Con base en las razones expuestas, Designar al Noveno Regidor Propietario Nery Ramón Granados Santos, Ingeniero José Gregorio Cordero Villalta y a la Señora Síndico Municipal Vera Diamantina Mejía de Barrientos o quien ella designe, para realizar negociaciones con FONAVIPO, y celebrar convenio mediante el cual se establezca que se realizara el traspaso de los inmuebles de La Comunidad El Pital a FONAVIPO, y que ellos los transfieran a los beneficiarios.-Comuníquese''''''.**

Dado en el Salón de Sesiones de la Alcaldía Municipal de Santa Tecla, a los seis días del mes de noviembre de dos mil dieciocho.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTA TECLA, INTEGRADO POR: ROBERTO JOSÉ d'AUBUISSON MUNGUÍA, ALCALDE MUNICIPAL, VERA DIAMANTINA MEJÍA DE BARRIENTOS, SINDICO MUNICIPAL. REGIDORES PROPIETARIOS: VICTOR EDUARDO MENCÍA ALFARO, LEONOR ELENA LÓPEZ DE CÓRDOVA, JAIME ROBERTO ZABLAH SIRI, YIM VÍCTOR ALABÍ MENDOZA, CARMEN IRENE CONTRERAS DE ALAS, JOSÉ GUILLERMO MIRANDA GUTIÉRREZ, JULIO ERNESTO GRACIAS MORÁN C/P JULIO ERNESTO SÁNCHEZ MORÁN, NERY ARELY DÍAZ AGUILAR, NERY RAMÓN GRANADOS SANTOS, JOSÉ LUIS HERNÁNDEZ MARAVILLA, MIREYA ASTRID AGUILLÓN MONTERROSA Y NORMA CECILIA JIMÉNEZ MORÁN. REGIDORES SUPLENTES: JOSÉ FIDEL MELARA MORÁN, JORGE LUIS DE PAZ GALLEGOS, REYNALDO ADOLFO TARRÉS MARROQUÍN Y BEATRIZ MARÍA HARRISON DE VILANOVA; PARA EL PERÍODO CONSTITUCIONAL DEL 1 DE MAYO DE 2018 AL 30 DE ABRIL DE 2021.

Y para ser notificado.

**ROMMEL VLADIMIR HUEZO
SECRETARIO MUNICIPAL**