

**DECRETO No. 484****LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE EL SALVADOR,****CONSIDERANDO:**

- I. Que el artículo 104 de la Constitución de la República, establece que los bienes inmuebles propiedad del Estado, podrán ser transferidos a personas naturales o jurídicas dentro de los límites y en la forma establecida por la Ley.
- II. Que de conformidad a lo regulado en el artículo 119 de la Constitución de la República, determina que el Estado procurará, que el mayor número de familias salvadoreñas, lleguen a ser propietarias de su vivienda.
- III. Que la Constitución de la República en el artículo 233, regula que los bienes raíces de la Hacienda Pública y los de uso público solo podrán donarse o darse en usufructo, comodato, o arrendamiento, con autorización del órgano Legislativo a favor de entidades de utilidad general.
- IV. Que compete al Ministerio de Vivienda desarrollar y ejecutar programas y proyectos estratégicos para la reducción del déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda y hábitat.
- V. Que el Ministerio de Vivienda, es la Secretaría de Estado competente para planificar y coordinar el desarrollo integral de los asentamientos humanos en todo el territorio nacional, así como para aprobar y verificar los programas de las Instituciones que conforman el Sistema de Vivienda y Hábitat: Ministerio de Obras Públicas y de Transporte, Fondo Social para la Vivienda (FSV), Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) e Instituto de Legalización de la Propiedad (ILP), para así garantizar el trabajo articulado y coordinado en beneficio de las familias que carecen de una solución habitacional.
- VI. Que el Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO), tiene por objeto fundamental, facilitar y otorgar a las familias salvadoreñas de ingresos mensuales de hasta seis salarios mínimos del sector comercio y servicios, el acceso crédito y soluciones habitacionales que les permita resolver su problema de vivienda; así como administrar el Programa de Contribuciones para Vivienda, para otorgar a aquellas familias elegibles un aporte estatal en dinero o en especie, por lo que es necesario dotar de inmuebles a esa institución para el cumplimiento de su fin.
- VII. Que el Fondo Social Para la Vivienda, es propietario de un terreno de naturaleza Rural ubicado en el Cantón Las Delicias, Finca Bretaña, del Municipio de San Martín, Departamento de San Salvador, de una extensión superficial de treinta y cuatro mil novecientos cuarenta y cinco punto cuarenta y nueve metros cuadrados (34,945.49 M<sup>2</sup>), el cual cumple con los requisitos para la construcción de un proyecto habitacional con el objeto de brindar solución habitacional a personas que sean afectadas por desastres naturales, como inundaciones, incendios, terremotos, así como situaciones de alto riesgo y vulnerabilidad, riesgo social u otros acaecimientos en perjuicio del derecho a la vivienda de familias salvadoreñas, pudiendo también destinarse a la ejecución de todos aquellos programas y proyectos con enfoque a reducir el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda y hábitat, mediante la entrega de soluciones habitacionales y legalización de

## ASAMBLEA LEGISLATIVA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR

propiedad de la Comunidad Finca La Bretaña Etapa III, conocida por Comunidad Milagro de Dios, la cual se ubica dentro de dicho inmueble.

- VIII. Que mediante Certificación extendida por el Secretario Jurídico de la Presidencia de la República, en calidad de Secretario de Consejo de Ministros, consta que en sesión número VEINTIOCHO, celebrada el día 24 de mayo de 2022, en el punto de acta número OCHO, se autorizó, entre otros aspectos, al Fondo Social para la Vivienda, para que transfiera a favor del Ministerio de Vivienda, mediante donación el inmueble ya relacionado.

### **POR TANTO,**

en uso de sus facultades constitucionales y a iniciativa del Presidente de la República, por medio de la Ministra de Vivienda.

**DECRETA** la siguiente:

**LEY ESPECIAL PARA LA TRANSFERENCIA DE UN INMUEBLE A FAVOR DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, UBICADO EN EL CANTÓN LAS DELICIAS FINCA LA BRETAÑA, DEL MUNICIPIO DE SAN MARTIN, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR, PARA LA EJECUCIÓN DE PROYECTOS Y PROGRAMAS HABITACIONALES Y POSTERIOR TRANSFERENCIA A FONAVIPO QUIEN TAMBIEN PODRÁ EJECUTAR PROYECTOS HABITACIONALES Y LEGALIZAR A FAVOR DE LAS FAMILIAS BENEFICIADAS, ASI COMO PARA LA LEGALIZACIÓN DE LA COMUNIDAD LA BRETAÑA III CONOCIDA POR COMUNIDAD MILAGRO DE DIOS**

**Art. 1.-** Se autoriza al Fondo Social Para la Vivienda para que transfiera a título de Donación pura, simple e irrevocable al Ministerio de Vivienda un inmueble de naturaleza rural, ubicado en el Cantón Las Delicias, Finca Bretaña, del Municipio de San Martín, Departamento de San Salvador, de una extensión superficial de TREINTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO PUNTO CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (34,945.49 M<sup>2</sup>), equivalente a CINCUENTA MIL VARAS CUADRADAS, O CINCO MANZANAS, inscrito bajo la matrícula SEIS CERO DOS TRES CUATRO DOS CERO CINCO- CERO CERO CERO CERO CERO, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del Departamento de San Salvador, cuya descripción técnica es la siguiente: Inmueble de naturaleza rústica situado en el Cantón Las Delicias, Finca Bretaña, del municipio de San Martín, Departamento de San Salvador, que se identifica como PORCIÓN DESTINADA PARA AGROMERCADO LAS PILAS, FINCA LA BRETAÑA, cuya localización y descripción técnica es la siguiente: el vértice Nor Poniente de dicho inmueble, que es el punto de partida de esta descripción, tiene las siguientes coordenadas: NORTE: Doscientos noventa mil cero cuarenta y cuatro punto ochenta y ocho metros. ESTE: Cuatrocientos noventa y dos mil doscientos noventa punto ochenta y nueve metros, y a partir de este vértice mide y linda así: LINDERO NORTE: partiendo del vértice Nor Poniente está formado por cuatro tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Norte setenta y seis grados veintiún minutos cincuenta y seis segundos Este con una distancia de siete punto cero un metros, Tramo dos: Norte setenta y ocho grados cuarenta y un minutos cincuenta y seis segundos Este con una distancia de ciento veinticinco punto cincuenta y dos metros, Tramo tres: Norte setenta y ocho grados cincuenta y seis minutos treinta y ocho segundos Este con una distancia de dieciocho punto cincuenta y siete metros. Tramo cuatro: Norte setenta y nueve grados veintiún minutos cero un segundo Este con una distancia de diecisiete punto cero seis metros, colindando con PORCIÓN UNO NORTE de Finca la Bretaña, propiedad del Fondo Social para la Vivienda, carretera que de San Salvador conduce a San Miguel de por medio. LINDERO ORIENTE: partiendo del vértice Nor Oriente está formado por un tramo con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Sur once grados veintiún minutos trece segundos Este con una distancia de ciento setenta y un punto cincuenta y cuatro metros,

**ASAMBLEA LEGISLATIVA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR**

---

colindando con RESTO DE PORCION UNO SUR, CUATRO - UNO, CINCO - UNO, Finca la Bretaña, propiedad del Fondo Social para la Vivienda, y del cual se segregó el inmueble que se describe, Lindero sin materializar de por medio. LINDERO SUR: partiendo del vértice Sur Oriente, está formado por un tramo con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Sur setenta y ocho grados veintinueve minutos cincuenta y cuatro segundos Oeste con una distancia de doscientos treinta y cinco punto veintisiete metros, colindando con RESTO DE PORCION UNO SUR, CUATRO - UNO, CINCO - UNO, Finca la Bretaña, propiedad del Fondo Social para la Vivienda, y del cual se segregó el inmueble que se describe, Lindero sin materializar de por medio. LINDERO PONIENTE: partiendo del vértice Sur Poniente está formado por cinco tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Norte cero tres grados veintisiete minutos cero siete segundos Este con una distancia de quince punto cuarenta y tres metros; Tramo dos: Norte once grados cero un minutos veintiún segundos Este con una distancia de veintiuno punto cuarenta y tres metros; Tramo tres: Norte cero nueve grados treinta y un minutos cero ocho segundos Este con una distancia de setenta punto cincuenta y ocho metros; Tramo cuatro, norte once grados cero dos minutos cero cero segundos Este con una distancia de veintinueve punto treinta y seis metros; Tramo cinco, norte once grados veintiséis minutos cuarenta y nueve segundos Este con una distancia de cuarenta y ocho punto veintidós metros, colindando con inmueble identificado como SECTOR SUR DIEZ- DOS- SEIS, Finca la Bretaña, propiedad del Fondo Social para la Vivienda, calle vecinal de por medio. Así se llega al vértice nor-poniente, que es el punto donde se inició esta descripción.

**Art. 2.-** El inmueble anteriormente descrito ha sido valuado por el Ministerio de Hacienda en la suma de UN MILLÓN CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,477,300.00).

**Art. 3.-** El inmueble relacionado en el Art. 1, será destinado para que el Ministerio de Vivienda ejecute proyectos y programas habitacionales con la finalidad de brindar soluciones habitacionales a favor de familias afectadas por desastres naturales, como inundaciones, incendios, terremotos, así como situaciones de alto riesgo y vulnerabilidad, riesgo social u otros acaecimientos en perjuicio del derecho a la vivienda de familias salvadoreñas, pudiendo también destinarse a la ejecución de todos aquellos programas y proyectos con enfoque a reducir el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda y hábitat, mediante la entrega de soluciones habitacionales y legalización de propiedad de la Comunidad Finca La Bretaña Etapa III, conocida por Comunidad Milagro de Dios, la cual se ubica dentro de dicho inmueble y que por años familias e instituciones de utilidad pública que prestan sus servicios a la comunidad, han ocupado de manera irregular el inmueble.

Asimismo, el Ministerio de Vivienda podrá transferir porciones del inmueble a título de donación al Fondo Nacional de Vivienda Popular, en adelante FONAVIPO, en los cuales esa institución podrá desarrollar proyectos habitacionales, cuyo objeto final será trasladar los inmuebles a los beneficiados del presente decreto.

Los inmuebles que FONAVIPO reciba, pasarán a formar parte de su inventario del Fondo Especial de Contribuciones.

También, los proyectos habitacionales que el Ministerio de Vivienda ejecute podrán trasladarse por donación al Fondo Nacional de Vivienda Popular, para que a través de esta institución se transfieran los inmuebles a las familias beneficiadas.

El Ministerio de Vivienda también queda habilitado para transferir a FONAVIPO los inmuebles que tengan una ejecución total o parcial y que cuenten con su respectiva recepción de obra.

## ASAMBLEA LEGISLATIVA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR

---

Las condiciones bajo las cuales el Ministerio de Vivienda transferirá los inmuebles a FONAVIPO, así como la forma en que FONAVIPO los entregará a los beneficiarios será determinada por medio de convenios suscritos entre ambas partes, quedando habilitadas las figuras de transferencia como la compraventa, donación y el arrendamiento.

**Art. 4.-** Para efectos contables de cargo y de descargo, el valor del inmueble recibido corresponderá al valúo realizado por el Ministerio de Hacienda referido en el Art. 2 del presente Decreto.

Así mismo, para efectos contables de cargo y descargo de los inmuebles que se transferirán a FONAVIPO, se tomara el valor en libros que registre el Ministerio de Vivienda, pudiendo agregar otros valores de inversión y gastos realizados.

**Art. 5.-** La legalización de la porción del inmueble donde se encuentra la Comunidad Finca La Bretaña Etapa III, conocida por Comunidad Milagro de Dios, estará a cargo de FONAVIPO, para lo cual el Ministerio de Vivienda le realizará la transferencia a título de donación de la porción que ocupa la Comunidad.

La forma de legalización que FONAVIPO realizará a favor de las familias ocupantes o instituciones que presten servicios a la comunidad, será definida por el Ministerio de Vivienda.

**Art. 6.-** Será el Ministerio de Vivienda el responsable del levantamiento del censo actualizado de las familias beneficiadas por el presente decreto, en coordinación con FONAVIPO.

**Art. 7.- PROHIBICIONES:**

Prohíbese a los beneficiados del presente Decreto:

- a) Dar en arrendamiento, comodato o cualquier otra figura legal de uso diferente a la finalidad del presente Decreto, el bien adjudicado, dentro del plazo de los diez años siguientes, contados a partir de la fecha de escrituración; y,
- b) Transferir por cualquier acto entre vivos el bien adjudicado, dentro del plazo de los diez años siguientes, contados a partir de la fecha de escrituración. Se exceptúa que la transferencia se realice a favor del Ministerio de Vivienda o de FONAVIPO, para reasignación a una nueva familia.

El incumplimiento a las prohibiciones anteriores, dará lugar a que las instituciones recuperen el inmueble para realizar la reasignación a una nueva familia, para lo cual será válido el embargo, así como sus consecuencias, con base a las certificaciones de los asientos hechos en los libros y registros del Fondo, firmadas y selladas por el Director Ejecutivo o Gerentes, según el Art. 53 de la Ley del Fondo Nacional de Vivienda Popular.

Cuando sea aplicable y con el objeto de construcción o mejoramiento de la vivienda, los beneficiarios podrán constituir sobre el lote adjudicado, garantía real a favor de un tercero, previa autorización del Ministerio de Vivienda o FONAVIPO, según corresponda.

Las prohibiciones establecidas en la presente disposición, deberán hacerse constar en la escritura de transferencia a los beneficiados y en la razón de inscripción del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas respectivo.

En el caso de las entidades de utilidad pública que resultaren beneficiadas por el presente Decreto, les serán aplicables las prohibiciones anteriores.

**ASAMBLEA LEGISLATIVA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR**

---

Así mismo, en los casos en que el grupo familiar esté constituido por cónyuges o compañeros de vida, la escritura correspondiente deberá otorgarse a favor de ambos en proindivisión; salvo los casos en que estén separados o divorciados y haber procreado hijos, en donde se preferirá a la madre o padre que habite con dichos hijos el inmueble a transferirse.

**Art. 8.-** Para la extensión de las respectivas escrituras de propiedad, los beneficiados deberán manifestar al Ministerio de Vivienda o FONAVIPO, según corresponda, su voluntad de adquirir la propiedad del inmueble, composición del grupo familiar, si lo tuviere, y demás datos que dicha institución considere pertinentes, para establecer con claridad la identificación y la situación de los mismos, debiendo comprobarse el cumplimiento de dichos requisitos por cualquier medio legal de prueba, inclusive mediante declaración jurada otorgada en formularios autorizados y la presentación de Certificaciones de Carencia de Bienes expedidas por el Centro Nacional de Registros, en que se establezca que no poseen bienes inmuebles inscritos a favor del jefe o jefa del grupo familiar o de ambos, a nivel nacional, exceptuándose las entidades de utilidad pública.

Si el inmueble que se reporte en la certificación de Carencia de Bienes es el bien afectado por desastres naturales, encontrarse en zona de riesgo, o en alguna situación de fuerza mayor o caso fortuito que haga necesario un reasentamiento, procederá la autorización para ser beneficiado por el presente decreto, previa evaluación técnica.

Los beneficiados, que como resultado de la validación de la información brindada se determine que ha existido: falsedades, ocultamiento, alteración, con el objeto de obtener los beneficios establecidos en el presente Decreto, perderán su derecho de ser objeto de los mismos, lo anterior sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales a las que se hagan acreedores.

**Art. 9.-** El Instituto de Legalización de la Propiedad (ILP), será el responsable de:

1. Realizar el levantamiento topográfico, amojonamiento y todos los trámites necesarios para la legalización registral y catastral, en coordinación con el Ministerio de Vivienda.
2. Realizar la escrituración y las gestiones para la inscripción de las escrituras de propiedad ante el Centro Nacional de Registro.

Para el caso de la Comunidad Finca La Bretaña Etapa III, conocida por Comunidad Milagro de Dios, se reconocerán los derechos de los beneficiarios en lo que respecta a las construcciones efectuadas; sin embargo, para los fines del presente Decreto podrán afectarse aquellas porciones que obstaculizan la realización de las mejoras a dicho proyecto, haciendo prevalecer el bien colectivo.

**Art. 10.-** Las transferencias y demás actos, contratos y diligencias que fueren necesarias, así como los documentos sujetos a aprobación por el Centro Nacional de Registros u otras instituciones, para inscribir el inmueble a favor del Ministerio de Vivienda, de FONAVIPO o para legalizarlos, urbanizarlos y transferirlos a favor de los beneficiarios, estarán exentos del pago de los impuestos a que hace referencia la Ley del Impuesto sobre Transferencia de Bienes Raíces, así como de derechos registrales y catastrales. El o los proyectos habitacionales que se desarrollen son proyectos calificados de interés social.

Por la obtención de las certificaciones de las carencias de bienes, los beneficiados cancelarán el 25% del valor normal del servicio.

**Art. 11.-** Facúltase al Fiscal General de la República o al funcionario que este delegue,

## ASAMBLEA LEGISLATIVA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR

---

para que en nombre y representación del Estado y Gobierno de El Salvador en el Ramo de Vivienda, firme las escrituras de donación correspondientes donde deba comparecer dicho Ministerio, ya sea como adquirente o como tradente.

**Art. 12.-** Facúltase al representante legal del Fondo Social para la Vivienda o al funcionario que este delegue, para que firme la escritura de donación correspondiente, en calidad de tradente, a favor del Ministerio de Vivienda.

Asimismo, facúltase al representante legal del Fondo Nacional de Vivienda Popular, para que firmen las escrituras públicas o documentos privados correspondientes.

**Art. 13.-** La presente Ley es de carácter especial e interés público y sus disposiciones prevalecerán sobre cualesquiera otras que la contraríen.

**Art. 14.-** En todo lo que no se oponga a la presente Ley, se aplicarán las disposiciones contenidas en la legislación común.

**Art. 15.-** El presente decreto entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

DADO EN EL SALÓN AZUL DEL PALACIO LEGISLATIVO: San Salvador, a los veinticuatro días del mes de agosto del año dos mil veintidós.

ERNESTO ALFREDO CASTRO ALDANA,  
PRESIDENTE.

SUECY BEVERLEY CALLEJAS ESTRADA,  
PRIMERA VICEPRESIDENTA.

RODRIGO JAVIER AYALA CLAROS,  
SEGUNDO VICEPRESIDENTE.

GUILLERMO ANTONIO GALLEGOS NAVARRETE,  
TERCER VICEPRESIDENTE.

ELISA MARCELA ROSALES RAMÍREZ,  
PRIMERA SECRETARIA.

NUMAN POMPILIO SALGADO GARCÍA,  
SEGUNDO SECRETARIO.

JOSÉ SERAFÍN ORANTES RODRÍGUEZ,  
TERCER SECRETARIO.

REINALDO ALCIDES CARBALLO CARBALLO,  
CUARTO SECRETARIO.

CASA PRESIDENCIAL: San Salvador, a los treinta y un días del mes de agosto de dos mil veintidós.

PUBLÍQUESE,

NAYIB ARMANDO BUKELE ORTEZ,  
Presidente de la República.

IRMA MICHELLE MARTHA NINETTE SOL DE CASTRO,  
Ministra de Vivienda.

D. O. N° 174

Tomo N° 436

Fecha: 19 de septiembre de 2022

MB/sv  
05-10-2022

**Nota:** Esta es una transcripción literal de su publicación en el Diario Oficial.