

Hora: 11:12  
Recibido el: 08 AGO 2022  
Por: 

Ref.: DMV/DO/651/07/2022

San Salvador, 26 de julio de 2022.

Señores Secretarios de la  
Honorable Asamblea Legislativa,  
Presente.

Señores Secretarios:

Cumpliendo especiales instrucciones del señor Presidente de la República, me permito presentar a esa Honorable Asamblea Legislativa, por el digno medio de ustedes, con base a lo establecido en el ordinal segundo del artículo 133 de la Constitución de la República, a efecto de otorgar la Iniciativa de Ley al Proyecto de Decreto Legislativo que contiene la Ley especial para la legalización de un inmueble situado en el cantón chupaderos, jurisdicción de Santa Ana, departamento de Santa Ana, a favor de las familias que habitan y conforman la Comunidad Emanuel e instituciones de utilidad pública, que se encuentran en posesión irregular. Dicho decreto tiene por objeto regular el procedimiento a través del cual el Fondo Nacional de Vivienda Popular transferirá dicho inmueble a las familias e instituciones de utilidad pública que habitan en la Comunidad Emanuel, que se encuentran en posesión irregular, con la finalidad de garantizar su derecho de vivienda.

En base al objetivo propuesto, respetuosamente pido a ustedes que esa Honorable Asamblea Legislativa conozca tal proyecto; en razón de ello, les solicito se de ingreso a esta pieza de correspondencia que comprende dicho proyecto, a efecto que se cumpla con la formalidad del proceso de formación de ley, todo con la intención que el mismo sea aprobado oportunamente conforme a derecho.

  
**ASAMBLEA LEGISLATIVA**  
Leído en el Pleno Legislativo el:

Firma: \_\_\_\_\_

**DIOS UNIÓN LIBERTAD**



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



SECRETARIA JURIDICA DE LA PRESIDENCIA

San Salvador, 26 de julio de 2022.

**SEÑORA MINISTRA:**

Con la correspondiente **INICIATIVA DE LEY** otorgada por el señor Presidente de la República, con base a lo establecido en el artículo 133, ordinal segundo de la Constitución de la República, atentamente le remito el Proyecto de Decreto Legislativo que contiene la Ley especial para la legalización de un inmueble situado en el cantón Chupaderos, jurisdicción de Santa Ana, departamento de Santa Ana, a favor de las familias que habitan y conforman la Comunidad Emanuel e instituciones de utilidad pública, que se encuentran en posesión irregular. Dicho decreto tiene por objeto regular el procedimiento a través del cual el Fondo Nacional de Vivienda Popular, transferirá dicho inmueble a las familias e instituciones de utilidad pública que habitan en la Comunidad Emanuel, que se encuentran en posesión irregular, con la finalidad de garantizar su derecho de vivienda; en consecuencia, puede usted presentarlo al Órgano Legislativo, a fin de gestionar su oportuna aprobación.

**DIOS UNIÓN LIBERTAD**



**CONAN TONATHIU CASTRO,**  
Secretario Jurídico de la Presidencia.

**SEÑORA MINISTRA DE VIVIENDA**  
**LIC. IRMA MICHELLE MARTHA NINETTE SOL DE CASTRO**  
**E.S.D.O.**

**DECRETO No.**

**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 de conformidad al artículo 2 de la Ley del Fondo Nacional de Vivienda Popular, emitida mediante Decreto Legislativo No 258, de fecha 28 de mayo de 1992, publicado en el Diario Oficial No. 104, Tomo No. 315, del 8 de junio del mismo año, 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 al crédito y soluciones habitacionales que les permita resolver su problema de vivienda; así mismo, el Art. 39 de la citada Ley, faculta a FONAVIPO para que administre el Programa de Contribuciones para Vivienda, para otorgar a aquellas familias elegibles un aporte estatal en dinero o en especie;
- V. Que mediante Decreto Legislativo No. 289, de fecha 15 de febrero de 2022, publicado en el Diario Oficial No. 46, Tomo No. 434, de fecha 7 de marzo del mismo año, se autorizó al Órgano Ejecutivo en el Ramo de Hacienda, para que transfiera a título de donación pura, simple e irrevocable al Fondo Nacional de Vivienda Popular una porción de terreno de una extensión territorial de CINCUENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO PUNTO NOVENTA Y UN METROS CUADRADOS, equivalentes a ocho manzanas dos mil treinta y cuatro

punto setenta y nueve varas cuadradas, que fue segregada del inmueble general, de naturaleza rústica, situado en el Cantón Chupaderos, jurisdicción y departamento de Santa Ana, y por nomenclatura actual ubicado en el final de la décima Avenida Sur, Treinta y Siete Calle Poniente, atrás del Estadio Oscar Quiteño, Municipio de Santa Ana, Departamento de Santa Ana, para el cumplimiento de los fines institucionales y garantizar el derecho de vivienda que les asiste a los habitantes de la Comunidad Emanuel;

- VI. Que mediante escritura pública de donación irrevocable otorgada con fecha 21 de marzo de 2022, se realizó el traspaso del inmueble anteriormente relacionado a favor de FONAVIPO, estando inscrito a favor de dicha institución en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas bajo el número de matrícula DOS CERO DOS OCHO CINCO SIETE CERO DOS – CERO CERO CERO CERO CERO.
- VII. Que el inmueble antes relacionado, está siendo ocupada mediante posesión irregular por familias que conforman la Comunidad Emanuel, por lo cual, para el cumplimiento de los fines institucionales de FONAVIPO, es necesario generar la habilitación legal para que dicha institución pueda transferirles dicho inmueble, a través de un procedimiento adecuado que permita la legalización de las parcelas que por muchos años han ocupado las familias.

**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 LEGALIZACIÓN DE UN INMUEBLE SITUADO EN EL CANTÓN CHUPADEROS, JURISDICCIÓN DE SANTA ANA, DEPARTAMENTO DE SANTA ANA, A FAVOR DE LAS FAMILIAS QUE HABITAN Y CONFORMAN LA COMUNIDAD EMANUEL E INSTITUCIONES DE UTILIDAD PÚBLICA, QUE SE ENCUENTRAN EN POSESIÓN IRREGULAR.**

**Art. 1.-** Autorízase al Fondo Nacional de Vivienda Popular, FONAVIPO, para que el inmueble situado en el Cantón Chupaderos, jurisdicción y departamento de Santa Ana, con una extensión superficial de CINCUENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y

CUATRO PUNTO NOVENTA Y UN METROS CUADRADOS e inscrito a la matricula DOS CERO DOS OCHO CINCO SIETE CERO DOS – CERO CERO CERO CERO CERO, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Occidente, sea transferido a título gratuito a favor de las familias que habitan y conforman la Comunidad EMANUEL, quienes se encuentran en posesión irregular, con la finalidad de garantizar su derecho a la vivienda; del mismo modo se les transferirá a las instituciones que se encuentren calificadas para prestar servicios de utilidad pública a la comunidad.

**Art. 2.-** Para ser beneficiado por el presente decreto, se considerará a quienes de forma individual o que conformen grupo familiar tengan la ocupación previa del inmueble de forma ininterrumpida de por lo menos de dos años. El mismo requisito será exigible para las personas jurídicas de utilidad pública.

En cuanto a las parcelas que no han sido ocupadas o se encuentran en abandono, FONAVIPO podrá asignarlas a familias que necesiten ser reubicadas y su legalización se realizará con los mismos requisitos del presente decreto.

Para el mejoramiento de las viviendas, los beneficiados del presente decreto podrán aplicar al programa de contribuciones que administra FONAVIPO, así como al programa de créditos de FONAVIPO a través de las instituciones autorizadas, o a los créditos que de forma directa proporcione FONAVIPO, siempre que cumplan con los requisitos que establecen dichos programas.

**Art. 3.-** Para efectos contables de cargo y de descargo, el valor del inmueble corresponde al valúo realizado por la Dirección General del Presupuesto del Ministerio de Hacienda. Para la formalización de las escrituras de propiedad, se asignará a cada inmueble a transferir, el valor que resultare de dividir el monto del inmueble general, entre el número de parcelas a generar y para efectos contables se le asignará el valor de una parcela al área total de circulación.

**Art. 4.-** Será el Ministerio de Vivienda el responsable del levantamiento del censo actualizado de las familias e instituciones de utilidad pública beneficiadas por el presente decreto, en coordinación con FONAVIPO; asimismo, será la institución competente para la aprobación de los planos mediante el trámite de Plano de Trazado y Lotificación, TZM. Los inmuebles ocupados por los beneficiados y personas jurídicas de utilidad pública, serán autorizados o aprobados independientemente del área que posean.

Será competencia del Instituto de Legalización de la Propiedad, ILP, el levantamiento topográfico del inmueble, así como la elaboración de planos, amojonamiento de lotes y la presentación de trámites para obtener las aprobaciones necesarias en el Ministerio de Vivienda y en la Oficina de Mantenimiento Catastral del Centro Nacional de Registros.

Las construcciones efectuadas y las áreas ocupadas podrán verse afectadas una vez culminen las labores del levantamiento topográfico y se realicen los análisis técnicos y legales correspondientes. En ese mismo orden, para los fines del presente Decreto podrán afectarse sin responsabilidad para las instituciones del Estado involucradas por las porciones que obstaculicen la realización de las mejoras a dicho proyecto, conforme al plan de ordenamiento y desarrollo urbano y a las leyes respectivas, haciendo prevalecer el bien colectivo de la Comunidad.

**Art. 5.-** Se prohíbe a los beneficiados del presente Decreto, dentro del plazo de los veinte años siguientes, contados a partir de la fecha del otorgamiento de la correspondiente escritura pública, constituir gravámenes, transferir por cualquier acto entre vivos, dar en arrendamiento, comodato o cualquier otra figura legal de uso diferente a la finalidad del presente Decreto, el bien adjudicado. Se exceptúa la transferencia a favor de FONAVIPO, para su reasignación.

El incumplimiento de lo anterior, dará lugar a que FONAVIPO recupere el inmueble para realizar la reasignación del mismo. Para efectos de acción judicial será aplicable lo que establece el artículo 53 de la Ley de FONAVIPO.

Dentro del plazo de restricción de los veinte años, con el objeto de mejorar la vivienda existente, los beneficiados podrán constituir sobre el lote adjudicado, garantía real a favor de un tercero, previa autorización de FONAVIPO.

Las prohibiciones establecidas en la presente disposición deberán hacerse constar en la escritura pública 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.

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 hubieren hijos menores de edad, en donde se preferirá a quien conviva con dichos hijos en el inmueble a transferirse.

**Art. 6.-** Para el otorgamiento de la respectiva escritura de propiedad, las personas a beneficiar mediante el presente Decreto, deberán residir en la comunidad, según lo referido en el artículo 2 inciso 1° del presente Decreto, manifestar a FONAVIPO su voluntad de adquirir la propiedad del inmueble, y demás datos que consideren pertinentes, para establecer con claridad la identificación y la situación de los mismos, debiendo comprobarse el cumplimiento de dichos requisitos por cualquier medio legal, inclusive mediante declaración jurada otorgada en formularios autorizados por FONAVIPO.

El solicitante deberá presentar la certificación de Carencia de Bienes expedida por el Centro Nacional de Registros, en que se establezca que no poseen bienes inmuebles inscritos a nivel nacional, exceptuándose las entidades de utilidad pública.

Si en la certificación de Carencia de Bienes del Centro Nacional de Registros que hace mención el inciso anterior, consta que el o los solicitantes poseen bienes inmuebles inscritos a su favor, tendrán la opción de adquirir el inmueble, cancelando el cien por ciento del valor del mismo; para lo cual FONAVIPO realizará compraventas, igualmente lo harán las personas que ocupen los inmuebles con fines diferentes al uso habitacional. Los fondos que ingresen a FONAVIPO bajo el concepto anterior servirán para fortalecer el programa de contribuciones que administra dicha Institución.

El Instituto de Legalización de la Propiedad, ILP, será el responsable del proceso de escrituración a favor de los beneficiados en aplicación de esta Ley y de las gestiones para la inscripción de las escrituras de propiedad ante el Centro Nacional de Registros.

**Art. 7.-** Será responsabilidad de la municipalidad competente, con las instituciones rectoras del Estado, para que, en forma conjunta, realicen las obras necesarias de protección y mitigación en áreas vulnerables en beneficio de la comunidad que será favorecida a través del presente Decreto.

**Art. 8.-** La Comunidad Emanuel se declara de interés social, todas 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 y para

inscribir los inmuebles a favor de los beneficiados, estarán exentos del pago de los impuestos a que hace referencia la Ley del Impuesto sobre Transferencia de Bienes Raíces, de la presentación de solvencia municipal; así como de los derechos registrales y catastrales.

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

**Art. 9.-** Los beneficiados que dieran falsa información, la ocultasen o alterasen para beneficiarse con el presente Decreto, perderán su derecho a adquirir el inmueble.

**Art. 10.-** La presente Ley, es de carácter especial e interés público y sus disposiciones prevalecerán sobre cualesquiera otras que la contraríen.

**Art. 11.-** En todo lo que no se oponga a la presente Ley, se aplicarán las disposiciones contenidas en la legislación común.

**Art. 12.-** 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...