

**DECRETO N° 562****LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE EL SALVADOR,****CONSIDERANDO:**

- I.** Que el Art. 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; asimismo, el Art. 119 de la citada Constitución, establece que el Estado procurará, que el mayor número de familias salvadoreñas, lleguen a ser propietarias de su vivienda.
- II.** Que el Instituto Salvadoreño de Turismo, es propietario de un terreno de naturaleza rústica, identificado como Lote Uno, que formó parte de Finca San Antonio, municipio o de Zacatecoluca, departamento de La Paz, con una extensión superficial de cuarenta y ocho mil seiscientos noventa y siete punto ochenta y seis metros cuadrados, (48,697.86 m<sup>2</sup>) inscrito a la matrícula cinco cinco uno cuatro nueve siete nueve dos - cero cero cero cero cero, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del Departamento de La Paz, del cual, una porción de terreno de ocho mil seiscientos sesenta y siete punto catorce metros cuadrados (8,667.14 m<sup>2</sup>) cumple con los requisitos de habitabilidad para legalizarlo a favor de las familias de la Comunidad Ichanmichen, que en la actualidad se encuentran en posesión de una porción de forma irregular.
- III.** Que el Fondo Nacional de Vivienda Popular, tiene por objeto fundamental, facilitar a las familias salvadoreñas de más bajos ingresos, una solución a 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 la institución para el cumplimiento de su fin.
- IV.** Que la Junta directiva del ISTU, a solicitud del Ministerio de Vivienda, mediante punto seis del Acta de la Sesión Ordinaria número diecisiete/dos mil veintidós, celebrada el día veinte de julio de dos mil veintidós, acordó darse por enterada del inicio del proceso legal para que se transfiera a favor del Fondo Nacional de Vivienda Popular, FONAVIPO, una porción del inmueble, que posteriormente será transferido a las familias beneficiadas, con la finalidad que puedan gozar de seguridad jurídica.
- V.** Que el Consejo de Ministros, mediante el Punto número NUEVE, de la Sesión número TREINTA Y TRES, celebrada el día 12 de septiembre de dos mil veintidós, otorgó su anuencia al Instituto Salvadoreño de Turismo, para que transfiera por Ministerio de Ley la porción de terreno antes descrita, al Fondo Nacional de Vivienda Popular, para que posteriormente sea transferida a título gratuito a favor de las familias de la Comunidad ICHANMICHEN que se encuentra en posesión irregular, con la finalidad de garantizar su derecho de vivienda.

**POR TANTO,**

en uso de sus facultades Constitucionales y a iniciativa del Presidente de la República por medio de la Ministra de Turismo.

**DECRETA**, la siguiente:

**LEY ESPECIAL PARA LA TRANSFERENCIA DE UN INMUEBLE A FAVOR DEL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR, SITUADO EN EL CANTÓN PENITENTE ABAJO, MUNICIPIO DE ZACATECOLUCA, DEPARTAMENTO DE LA PAZ Y SU POSTERIOR LEGALIZACIÓN A FAVOR DE LAS FAMILIAS QUE CONFORMAN LA COMUNIDAD ICHANMICHEN, QUE SE ENCUENTRAN EN POSESIÓN IRREGULAR**

**Art. 1.-** El Instituto Salvadoreño de Turismo, es propietario de un inmueble de naturaleza rústica, identificado como Lote Uno, que formó parte de la Finca San Antonio, situado en el municipio de Zacatecoluca, departamento de La Paz, de una extensión superficial de cuarenta y ocho mil seiscientos noventa y siete punto ochenta y seis metros cuadrados (481,697.86 m<sup>2</sup>) inscrito a la matrícula cinco cinco uno cuatro nueve siete nueve dos - cero cero cero cero cero, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del Departamento de La Paz, del cual se segregará una porción de terreno por el rumbo Nor Oriente, de la misma naturaleza y situación, ubicado en Cantón Penitente Abajo, del mismo municipio y departamento, con una extensión superficial de OCHO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE PUNTO CATORCE METROS CUADRADOS (8,667.14 m<sup>2</sup>), con la descripción técnica siguiente: El vértice Nor Poniente que es el punto de partida de esta descripción técnica tiene las siguientes coordenadas: NORTE doscientos sesenta y cuatro mil ciento veintiocho punto cincuenta y cuatro, ESTE quinientos trece mil seiscientos veintidós punto sesenta y nueve. LINDERO NORTE partiendo del vértice Nor Poniente está formado por un tramo con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Norte ochenta y siete grados cincuenta y siete minutos veinticinco segundos Este con una distancia de siete punto setenta y nueve metros; colindando con BERTA ALICIA FLORES DE SANSUR con carretera del Litoral "CA" cero dos "E" de por medio. LINDERO ORIENTE partiendo del vértice Nor Oriente está formado por cinco tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Sur cero un grados treinta minutos veinte segundos Este con una distancia de cuarenta punto cincuenta y seis metros; colindando con NAPOLEÓN ALBERTO BERRIOS ROQUE con cerco de púas; Tramo dos, Sur cero un grados veintidós minutos once segundos Este con una distancia de treinta y seis punto veintidós metros; Tramo tres, Sur cero dos grados cincuenta y cinco minutos cuarenta segundos Oeste con una distancia de treinta y nueve punto veinticuatro metros; Tramo cuatro, Sur quince grados treinta y cinco minutos cincuenta y nueve segundos Oeste con una distancia de once punto setenta y cinco metros; Tramo cinco, Sur quince grados treinta y cinco minutos treinta y dos segundos Oeste con una distancia de ocho punto veintisiete metros; colindando con JOSÉ OMAR SORTO CHÁVEZ con cerco de púas. LINDERO SUR partiendo del vértice Sur Oriente está formado por dos tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Norte setenta y nueve grados veinticuatro minutos veintidós segundos Oeste con una distancia de ciento veintiuno punto treinta y uno metros; Tramo dos, Norte sesenta y dos grados veintiocho minutos cero ocho segundos Oeste con una distancia de veintitrés punto cuarenta y tres metros; colindando con resto del INSTITUTO SALVADOREÑO DE TURISMO (CANCHA DE FÚTBOL) con cerco de púas. LINDERO PONIENTE partiendo del vértice Sur Poniente está formado por veintitrés tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Norte cincuenta y tres grados treinta y ocho minutos cuarenta y dos segundos Este con una distancia de once punto ochenta y uno metros; Tramo dos, Norte cincuenta y tres grados veintiocho minutos trece segundos Este con una distancia de veinticinco punto veinticuatro metros; Tramo tres, Norte cincuenta y nueve grados cuarenta y dos minutos dieciocho segundos Este con una distancia de cinco punto diecisiete metros; Tramo cuatro, Norte sesenta y tres grados cincuenta y cinco minutos cuarenta segundos Este con una distancia de cuatro punto ochenta y tres metros; Tramo cinco, Norte sesenta y ocho grados cincuenta y dos minutos trece segundos Este con una distancia de siete punto sesenta metros; Tramo seis, Norte setenta y cinco grados diecisiete minutos cero nueve segundos Este con una distancia de siete punto cincuenta y tres metros; Tramo siete, Norte setenta y nueve grados cero seis minutos diecinueve segundos Este con una distancia de doce punto cuarenta y cinco metros; Tramo ocho, Norte setenta y nueve grados quince minutos cuarenta y cinco segundos Este con una distancia de veinticuatro punto

**ASAMBLEA LEGISLATIVA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR**

noventa metros; Tramo nueve, Norte setenta y tres grados cero cero minutos doce segundos Este con una distancia de cuatro punto noventa y cuatro metros; Tramo diez, Norte sesenta y nueve grados veinticuatro minutos dieciséis segundos Este con una distancia de cinco punto once metros; Tramo once, Norte sesenta y cinco grados cuarenta y dos minutos diecinueve segundos Este con una distancia de siete punto cincuenta y seis metros; Tramo doce, Norte cincuenta y ocho grados cero un minutos veintiséis segundos Este con una distancia de cuatro punto noventa y seis metros; Tramo trece, Norte cincuenta y ocho grados cero cinco minutos trece segundos Este con una distancia de uno punto veintinueve metros; Tramo catorce, Norte cincuenta y dos grados once minutos cincuenta y un segundos Este con una distancia de cuatro punto noventa y cuatro metros; Tramo quince, Norte cuarenta y siete grados treinta y siete minutos diez segundos Este con una distancia de cuatro punto noventa y seis metros; Tramo dieciséis, Norte cuarenta y dos grados cero cero minutos veintiocho segundos Este con una distancia de siete punto cuarenta y dos metros; Tramo diecisiete, Norte treinta y dos grados cincuenta y ocho minutos veintidós segundos Este con una distancia de cinco punto cero tres metros; Tramo dieciocho, Norte veintisiete grados diez minutos cuarenta y cinco segundos Este con una distancia de siete punto sesenta metros; Tramo diecinueve, Norte veinte grados diecisiete minutos veintidós segundos Este con una distancia de siete punto veintisiete metros; Tramo veinte, Norte cero nueve grados treinta y cinco minutos treinta y tres segundos Este con una distancia de siete punto cincuenta y ocho metros; Tramo veintiún, Norte cero seis grados cincuenta y nueve minutos treinta y cuatro segundos Este con una distancia de diez punto cero cinco metros; Tramo veintidós, Norte cero ocho grados cincuenta y nueve minutos cuarenta y seis segundos Este con una distancia de dos punto cuarenta y seis metros; Tramo veintitrés, Norte veintisiete grados treinta y tres minutos cuarenta y cuatro segundos Este con una distancia de cuatro punto setenta y tres metros; colindando con ESTER ANABELLA RODRÍGUEZ SALEGIO DE GUARDADO con calle a Turicentro Ichanmichen de por medio. Así se llega al vértice Nor Poniente, que es el punto donde se inició esta descripción.

El anterior inmueble ha sido valuado por el Ministerio de Hacienda en la suma de DOSCIENTOS VEINTE MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$220,000.00) según nota MH.UVH.DGCG/001.1502/2022, de fecha veintiocho de julio de dos mil veintidós.

**Art. 2.-** La porción del inmueble descrita anteriormente, de conformidad al presente Decreto, se transfiere por Ministerio de Ley al dominio del Fondo Nacional de Vivienda Popular, en adelante FONAVIPO, para que posteriormente sea transferida a título gratuito a favor de las familias de la Comunidad ICHANMICHEN que se encuentran en posesión irregular, con la finalidad de garantizar su derecho a la vivienda.

Para ser beneficiado por el presente decreto, se considerará a quienes, de forma individual o que conformen grupo familiar, tengan ocupación previa dentro del inmueble general del cual se segrega el antes descrito, de forma ininterrumpida por lo menos de diez años.

Para una vivienda digna, los beneficiados del presente decreto podrán aplicar al programa de contribuciones que administra el FONAVIPO, o al programa de créditos de FONAVIPO a través de las instituciones autorizadas, o directamente a 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 de Contabilidad Gubernamental del Ministerio de Hacienda, referido en el artículo uno del presente decreto; siendo el valor por metro cuadrado de veinticinco punto treinta y ocho dólares de los Estados Unidos de América.

Para la formalización de las escrituras públicas de propiedad, el valor de donación a las familias, será el correspondiente al valor del terreno, más los gastos relacionados a la legalización; se consignará el valor que resulte de dividir el total entre el número de parcelas o soluciones

## ASAMBLEA LEGISLATIVA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR

---

habitacionales, así como también se asignará el mismo valor a las áreas que corresponden a circulación, zonas verdes y zonas de equipamiento social o para cualquier otro uso que serán transferidas al Municipio de Zacatecoluca o instituciones competentes conforme a la resolución de la oficina técnica responsable de la aprobación del plano de parcelación, con la sola voluntad del propietario, mediante solicitud escrita al Centro Nacional de Registros.

El inmueble que se transfiere a FONAVIPO por el presente Decreto, pasará a formar parte del inventario del Fondo Especial de Contribuciones de esa Institución.

**Art. 4.-** Será el Ministerio de Vivienda el responsable del levantamiento del censo actualizado de las familias a beneficiar por el presente decreto, en coordinación con FONAVIPO; asimismo, será la institución competente del diseño y aprobación de los planos necesarios correspondientes al proyecto que se desarrolle y el encargado de otorgar todos los permisos necesarios para la parcelación y construcción.

Será competencia del Instituto de Legalización de la Propiedad, en adelante el ILP, el levantamiento topográfico del inmueble, así como amojonamiento de lotes y la presentación de trámites necesarios en la Oficina de Mantenimiento Catastral del Centro Nacional de Registros.

Las construcciones efectuadas y 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, 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 inmueble 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.

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 el lugar, según lo referido en el artículo 2 inciso segundo, manifestar a FONAVIPO su voluntad de adquirir la propiedad del inmueble, y demás datos que consideren pertinentes, para establecer con claridad la identificación

## ASAMBLEA LEGISLATIVA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR

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 Instituto de Legalización de la Propiedad, será el responsable del proceso de escrituración a favor de los beneficiados en aplicación de esta Ley y de realizar las gestiones para la inscripción de las escrituras de propiedad ante el Centro Nacional de Registros, así como de aquellas que deban realizarse previamente a favor del Fondo Nacional de Vivienda Popular.

**Art. 7.-** La Comunidad Ichanmichen 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, para inscribir el inmueble a favor del FONAVIPO o para legalizarlos y transferirlos 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.

**Art. 8.-** Los beneficiados que dieran falsa información, la ocultasen o alterasen para beneficiarse con el presente Decreto, perderán su derecho a adquirir el inmueble.

**Art. 9.-** La presente Ley, es de carácter especial e interés público y sus disposiciones prevalecerán sobre cualesquiera otras que la contraríen.

**Art. 10.-** En todo lo que no se oponga a la presente Ley, se aplicarán las disposiciones contenidas en la legislación común.

**Art. 11.-** 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 quince días del mes de noviembre 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.

REYNALDO ANTONIO LÓPEZ CARDOZA,  
TERCER SECRETARIO.

REYNALDO ALCIDES CARBALLO CARBALLO,  
CUARTO SECRETARIO.

CASA PRESIDENCIAL: San Salvador, a los dieciséis días del mes de noviembre de dos mil veintidós.

PUBLÍQUESE,

**ASAMBLEA LEGISLATIVA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR**

---

NAYIB ARMANDO BUKELE ORTEZ,  
PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA.

IRMA MICHELLE MARTHA NINETTE SOL DE CASTRO,  
MINISTRA DE VIVIENDA.

D. O. N° 217  
Tomo N° 437  
Fecha: 17 noviembre de 2022

WN/mb  
24-11-2022

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