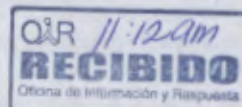


## MEMORANDUM

21 MAR 2018

Ref.: MOP-047-2018  
MOP-VMOP- DPOP -SGAIRI-0262/2018



Para: Lic. Liz Aguirre  
Oficial de Información y Respuesta MOPTVDU

C.c.: Ing. Ángel Dimas Figueroa Gómez  
Subdirector de Gestión de Adquisición de Inmuebles  
Y Reasentamientos Involuntarios, DPOP

De: Lic. Julio Adalberto Moreno Quinteros  
Director de Planificación de la Obra Pública, VMOP

Fecha: 20 de marzo de 2018

Asunto: Respuesta a solicitud de información número de presentación 047-2018.

### Antecedente:

Referente a la presentación de solicitud número 047-2018 de fecha 05 de marzo de 2018, específicamente en lo referente a los ítems a) y b) competencia de esta Subdirección, en la cual solicita respuesta a lo siguiente:

"Como producto de la construcción del referido Boulevard, el Ministerio de Obras Públicas, Transporte y de Vivienda y Desarrollo Urbano, solicito a mi representada que dejara una **ZONA DE RETIRO** de un ancho de cuatro metros, entre el hombro de la calle y el cerco perimetral que rodea el Centro Comercial". Además, dicha solicitud menciona que "Dicha zona de retiro, nunca fue adquirida por el mencionado Ministerio como Derecho de Vía, por lo que a la fecha legalmente sigue siendo **PROPIEDAD PRIVADA** cuyo dominio corresponde a la sociedad **CORPORACIÓN HASGAR, S.A. DE C.V.**"

### INFORMACIÓN SOLICITADA:

- Si el Ministerio de Obras Públicas Transporte y de Vivienda y Desarrollo Urbano adquirió como Derecho de Vía, la franja de terreno que se solicitó como ZONA DE RETIRO y que es colindante al hombro del Boulevard Oscar Arnulfo Romero y aledaña al Centro Comercial Santa Rosa, jurisdicción de Santa Tecla, Departamento de La Libertad.
- En caso de haber adquirido como Derecho de Vía, solicito la correspondiente copia debidamente certificada de la escritura de compraventa.

### Introducción:



DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN DE LA OBRA PÚBLICA  
Plantel La Lechuza, km 5 ½ Alameda Manuel Enrique Araujo, contiguo al Centro  
Internacional de Ferias y Convenciones – CIFCO, San Salvador  
Teléfonos: 2528-3018 Correo electrónico: [julio.moreno@mop.gob.sv](mailto:julio.moreno@mop.gob.sv)

El proyecto "**Apertura Boulevard Diego de Holguín Santa Tecla, Tramo I**", hoy "Bulevar Monseñor Oscar Arnulfo Romero", fue ejecutado entre el año 2005-2007, y los inmuebles fueron adquiridos por el MOPTVDU en el año 2006. (Según escrituras de compraventa a favor del estado de El Salvador en nuestro archivos institucionales).

La parcela a la que se refiere la solicitud de la OIR Ref.: 047-2018, en la cual expresa textualmente que "Comprueba con la copia de la escritura de propiedad (anexa), que su representada es propietaria y actual poseedora de un terreno de naturaleza urbana, ubicado en la jurisdicción de Santa Tecla, sobre el cual construyó y funciona actualmente el CENTRO COMERCIA SANTA ROSA, que es colindante con el Bulevar Monseñor Oscar Arnulfo Romero", según nuestros registros y documentos que se generaron con la construcción de este proyecto, la propiedad a la que se refiere la solicitud fue parte de una propiedad mayor, de la que se desmembró la parcela **P-01**(número de proyecto según plano de afectación) para Derecho de Vía y que fue adquirida por el Estado de El Salvador, como consta en las escrituras que se generaron por esta gestión y que se encuentran en poder del MOPTVDU. Vale aclarar que actualmente desconocemos si la propiedad restante sigue siendo de los mismos propietarios.

A efecto de ilustrar este caso, se establecen algunos conceptos que es importante indicar:

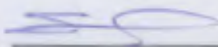
Según la **Ley de Carreteras y Caminos Vecinales** en sus artículos:

5.- Para los fines perseguidos por la ley debe entenderse por:

- a) Derecho de vía, el área destinada al uso de una vía pública comprendida entre los límites que le sirven de linderos o con las propiedades adyacentes;
- b) Limite de propiedad, la línea que separa el área sobre la que se ejerce el derecho de vía, con los fundos adyacentes;
- c) Zona de retiro, el espacio abierto no edificable comprendido entre el limite de propiedad frente a la vía pública y la línea de construcción; y
- d) Línea de construcción, es la que delimita la zona de retiro con el área a partir de la cual es permitido construir.

Art. 13.-Cuando por razones de previsión en el desarrollo vial deba establecerse una zona de retiro, tal zona se demarcará en el fundo afectado y el propietario permanecerá en posesión de la misma, sin poder construir en ella. El Estado indemnizará al propietario por lo que utilice cuando necesitare dicha zona o parte de ella.

Art. 15.-El derecho de vía y la zona de retiro serán fijados en los respectivos proyectos elaborados por la oficina respectiva, o en su defecto, se establecerán por lo que señalen las normas de construcción que la citada oficina aplique regularmente y aun por el uso normal que se ejerza sobre el terreno.



### Competencias:

La zona retiro es establecida en los proyectos viales por parte de la oficina respectiva, para el caso de las zonas de desarrollo urbano las establece el VMVDU y la OPAMSS; para la zona que nos amerita u ocupa, lo establece la OPAMSS.

Ítem a) Si el Ministerio de Obras Públicas Transporte y de Vivienda y Desarrollo Urbano adquirió como Derecho de Vía, la franja de terreno que se solicitó como ZONA DE RETIRO y que es colindante al hombrero del Boulevard Oscar Arnulfo Romero y aledaña al Centro Comercial Santa Rosa, jurisdicción de Santa Tecla, Departamento de La Libertad.

### Respuestas:

Respecto a la solicitud, en el ítem a):

Se desconoce si fue el Ministerio de Obras Públicas el que le indicó o estableció cual era la **Zona de Retiro**, y si esta fue adquirida como tal para el proyecto del caso que nos ocupa. Sin embargo, parte de lo que fue el inmueble general donde está actualmente ubicado el Centro Comercial Santa Rosa, fue adquirido en el año 2007 como derecho de vía a personas naturales por el proyecto Bulevar Monseñor Oscar Arnulfo Romero antes "Apertura del Boulevard Diego de Holguín, Santa Tecla Tramo I", de acuerdo a escritura. Se anexa el plano de afectación (en versión pública de acuerdo al art. 30 LAIP) del inmueble, para que con la información técnica que contiene el mismo puedan determinar los límites adquiridos por el MOPTVDU y el límite de la Propiedad. Así mismo, se anexa una copia en versión pública de la escritura a favor del Estado de las áreas utilizada y canceladas por el Estado.

### Aclaración al ítem a) Sobre la zona de retiro:

El Ministerio de Obras Públicas, en sus proyectos de expansión de carreteras, no adquiere las la proyección de la franjas de Zonas de Retiro, tal como se establece en el Art 13., esta franja de terreno sigue siendo propiedad privada, esto le permite al MOP planificar las futuras expansiones según las necesidades de los polos de desarrollo que se unen por medio de las carreteras nacionales, lo que adquiere el MOP es la franja de Derecho de Vía que se necesitará para que las carreteras funcionen de la mejor manera posible. Asimismo, instituciones como la OPAMSS y el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, utilizan el concepto de **Zona de Retiro**, y es utilizada para definir la **línea de construcción** en los proyectos urbanísticos que se planifican, y se construyen con el aval de los entes rectores de la Red Vial Nacional de El Salvador, Estatal o Municipal.

Las Zonas de Retiro que han establecidos los entes de ordenamiento territorial competente al inmueble adyacente a un proyecto vía por alguna tramitología realizada por el propietario del Terreno, si esta zona es intervenida por algún proyecto vial del MOP este adquiere el área ocupada por el trazo del proyecto, y la adquiere como derecho de vía.

Cuando los proyectos no utilizan la zona retiro o no tiene ninguna tramitología estos inmuebles ante los entes competentes de establecer la misma, esta zona de retiro no la compra el Estado, continúa siendo propiedad privada, y funciona según los lineamientos que determinan las instituciones que rigen el desarrollo urbano en El Salvador de conformidad a los artículos de la ley referidos anteriormente.

Por la razón anterior, el MOP no posee escrituras de compraventa de las franjas de la Zona de Retiro, solamente escrituras a su nombre, de franjas terrenos adquiridas como Derechos de Vía.

- Ítem b) "En caso de haber sido adquirido como Derecho de Vía, solicito la correspondiente copia debidamente certificada de la escritura de compraventa".

Se anexa copia certificada administrativamente de escritura pública de propiedad a favor del Estado de El Salvador en el ramo de Obras Públicas y de copia certificada del plano que consta en el expediente de adquisición del derecho de vía del Proyecto Apertura del Boulevard Diego de Holguín, Santa Tecla Tramo I, hoy Bulevar Monseñor Oscar Arnulfo Romero.

Anexo: copia del plano de la afectación por el proyecto "APERTURA BULEVAR DIEGO DE HOLGUÍN, SANTA TECLA, TRAMO I", y copia certificada de la escritura pública a favor del Estado de El Salvador en el ramo de Obras Públicas, específicamente en el lugar solicitado.

Sin más por el momento.