



MUNICIPALIDAD DE JUTICALPA

Juticalpa, Olancho, Honduras, C.A. TEL: 2785-2037, 2785-1303, Fax 2785- 1236

ACTA N°14-2020

SESION EXTRAORDINARIA

En la Ciudad de Juticalpa, Departamento de Olancho a los dieciséis días del mes de Junio del año dos mil veinte, siendo las tres con once minutos de la tarde, reunidos en el salón de Sesión de la Municipalidad "Dr. Juan Sarmiento Galindo", para celebrar Sesión Extra Ordinaria de Corporación la que presidió el **Señor Alcalde Municipal HUNIBERTO MADRID ZERÓN**, la señora **KARLA SUYAPA NUÑEZ MENDOZA** Vice Alcaldesa Municipal y la asistencia de los Señores Regidores: **DON FAUSTINO NOÉL NAVARRO**, **DON JOSÉ CAYETANO FIGUEROA URTECHO**, **DON HÉCTOR VIDAL CERRATO ZELAYA**, **SRA. MARÍA DE LA CRUZ ZELAYA FERNÁNDEZ**, **SRA. CAMILA ELIZABETH PACHECO TEJEDA**, **DON NICOLÁS ANTONIO MATUTE ESCOBAR**, **DON BERNABÉ MEZA RODRÍGUEZ**, **DON LEONARDO MIGUEL ALVARADO FUENTEZ**, **SRA. LESLY YOHANNA ESCALANTE BARAHONA**, y la asistencia de **GLORIA MARIELA ALVARADO MARTÍNEZ**, Secretaria Municipal, se desarrolló la siguiente agenda.

1.-COMPROBACION DEL QUORUM.

El señor Alcalde Municipal comprobó el quórum establecido por la ley.

2.-APERTURA DE LA SESIÓN.

El señor Alcalde Municipal dió por abierta la Sesión siendo las tres con once minutos de la tarde.

3.-INVOCACIÓN A DIOS.

El señor Alcalde Municipal, solicitó a la Honorable Regidora Lesly Yohanna Escalante, que realice la invocación a Dios.

4.-LECTURA, DISCUSIÓN Y APROBACIÓN DE LA AGENDA.

La secretaria municipal procedió a dar lectura a la agenda, después de ser discutida fue aprobada por unanimidad por la Corporación Municipal.

5.-Punto Único: "situación legal de Mall Popular".

HONORABLE ALCALDE MUNICIPAL DOCTOR HUNIBERTO MADRID ZERÓN: punto único es la situación legal del predio del Mall popular de las acacias. Tenemos una situación que se dió en el año 2,016 cuando yo era alcalde por ley, en esa oportunidad la Diputada Teresa Cáliz, me presentó a una persona que es al ingeniero



MUNICIPALIDAD DE JUTICALPA

Juticalpa, Olancho, Honduras, C.A. TEL: 2785-2037, 2785-1303, Fax 2785-1236

Julio Maldonado quien es el propietario de la empresa llamada SURCO de Honduras, empresa constructora que incluso como antecedente del campamento de Proyecto Patuca 3 que ellos lo construyeron y otros proyectos que está a la par del Mercado Colón de Tegucigalpa, El Mercado Álvarez, que cuando se quemó, ésta empresa fue quien lo levantó. En el gobierno de Porfirio Lobo Sosa se había creado una **iniciativa que se llamaba CLOMER** (locales comerciales de mercado) que era un Decreto Presidencial, donde se le daba las facultades para que cualquier inversionista pudiera hacer construcción de mercado y terminales, en donde se daba una propuesta mercadológica de cómo se podía hacer este tipo de relación alianza pública y privada, basada en esa normativa; la Diputada Teresa Cáliz me lo presentó y yo lo recibí acá en Juticalpa e incluso a la Corporación se le hizo una presentación de que consistía ese proyecto, se siguieron las conversaciones, vinieron otros inversionistas como Roger valladares, dueño de COFISA y la UTH y como producto de esa alianza, era COFISA quien iba a financiar la construcción de los mercados, en una propuesta que iba a hacer en alianza pública o Cooperativa, en esa propuesta se tenía que conceder un espacio territorial donde se pudiera construir un mercado y donde la Municipalidad no se iba a endeudar y buscar un tipo de inversión simplemente la relación se iba hacer con los locatarios, la empresa constructora y ente financiador, el compromiso era proveer el dicho espacio, y habían dos posibles modalidades. **1.** Que la Corporación comprara el terreno para poder cederlo **2.** Un área que ya poseyera la Municipalidad, para que ahí se sedería en un dominio útil condicionado para la construcción del mercado municipal.

se discusión aquí en la Corporación Municipal después de presentada la propuesta se discutió aprobó con 8 votos a favor para que se diera el terreno en dominio útil y condicionado y no en Dominio Pleno.

El dominio pleno es cuando se tiene toda la posesión legal pero el dominio útil solo es la utilidad para un fin determinado, pero no se tiene posesión. Basado en eso se dió y **está en el Acta 13-2016**, donde se llegó a ese acuerdo en un acto corporativo con 8 votos a favor, excepto doña Elba Amador que no votó y el Ingeniero Agustín Carrasco que estaba de acuerdo de hacer del mercado; pero que necesitara que se le explique la condición de dominio útil se entregó cooperativa de locatarios con sede en san pedro sula y los locatarios que eran 62 ellos se convertirían en un capítulo de la cooperativa para poder ser el beneficiario de esto, el siguiente paso era que SURCO tenía que conseguir el financiamiento para poder hacer el mercado porque la municipalidad no tenía nada que ver en buscar financiamiento y luego se hicieron 3 intentos de negociación **1.** Que hizo SURCO fue con COFISA ya las interioridades de porque no llegaban a un acuerdo eso no lo sé. COFISA comenzó y vino a poner sus oficinas, en el instituto politécnico que funcionaba por la ENEE se instaló la UTH que esas son las inversiones que Roger Valladares hizo en ese momento porque tenía fe que se iba a hacer ese mercado, y además se propuso que COFISA a esa misma



MUNICIPALIDAD DE JUTICALPA

Juticalpa, Olancho, Honduras, C.A. TEL: 2785-2037, 2785-1303, Fax 2785-1236

empresa podía financiar viviendas para que los locatarios pudieran tener sus viviendas y luego el siguiente banco con quien hablaron fue con banco los trabajadores, pero al final se llegó que con quien iban a trabajar era con BANADESA les abrió las puertas y al grado que hicieron un fideicomiso administrativo de esta propuesta y de cómo se iba a manejar entre SURCO, la cooperativa y ellos en forma tripartita la municipalidad nunca participo porque no era el objetivo y luego se comenzó el segundo periodo del gobierno de Juan Orlando Hernández de que iba a haber una fusión de BANADESA y Banprovi se estancó el proceso bastante sigue caminando el fideicomiso y le hicieron una propuesta al Fideicomiso en donde los locatarios firmaron un compromiso de un préstamo personal y que iban a ir siendo acorde al local en el cual es acorde con el valor del local comercial que se les iba a entregar luego BANADESA paro el Fideicomiso.

Se nombró una comisión para que nos apersonáramos junto con los locatarios y nos acompañó los diputados Teresa Cáliz y Jorge Lobo y hubieron explicaciones porque se había parado el fideicomiso.

1. Se paró porque BANADESA no tenía los fondos adecuados
2. Porque el compromiso no estaba bien estructurado

3. Porque el rubro del mercado ya no estaba haciendo considerado en la carpeta de financiamiento de proyectos de BANADESA, si no que solo agricultura, ganadería, vivienda y que eso estaba limitando su financiamiento, se le dieron 2,850,000 lempiras en préstamo que 15 locatarios que firmaron, a partir de allí la empresa SURCO, vino acá e hizo el evaluó del terreno: cercaron el lugar y empezaron a hacer los zanjos los fueron sellando y estructurando, y llegó un momento en que BANADESA vino y levantó un evaluó de lo que había y aparentemente, no estaba todo lo que BANADESA había dado y no estaba considerado ahí, y el empresario de SURCO estaba diciendo que sí que estaba allí. Esto inició una discusión, si el dinero estaba allí o no; sin embargo, el préstamo estaba parado, ahí se inicia el pleito legal entre la empresa SURCO y BANADESA, hasta ahí los locatarios no tenían mayor influencia, solo estaban esperando que se llegara a buen término, se siguió y siguió hasta el día de hoy la empresa SURCO hizo éste mismo trato con 13 municipalidades más y con unas Municipalidades estaban trabajando en la construcción de mercados y con otras terminales de buses; pero lo mismo pasó, porque al final BANADESA paró todo y ya hay muchos juicios; porque la Cooperativa Mixta ANAVIH, está siendo requerida por BANADESA; para el pago de 2,850,000 lempiras, que la fecha ya la suma asciende a la cantidad de 4,700,000 con intereses moratorios y como producto de esto BANADESA no tiene respaldo ni ningún bien para poder amparar: 1. Porque la Cooperativa solamente tiene un dominio útil de éste terreno y BANADESA y ante esta situación de falta de hipoteca real y ante la ausencia del representante legal de



MUNICIPALIDAD DE JUTICALPA

Juticalpa, Olancho, Honduras, C.A. TEL: 2785-2037, 2785-1303, Fax 2785- 1236

SURCO de Honduras y no poder contratarlo en el país para hacerle el cobro de este dinero BANADESA solicita a la cooperativa ANAVIH

en un término; que para mí, que para que le den en DACIÓN el terreno para que a la Cooperativa le quede salvada su cuenta; de la Cooperativa me llamaron a mí, haciéndome la consulta porque había un problema: porque ellos no poseen el terreno en dominio pleno, no útil; pero a pesar de eso, BANADESA se los está pidiendo, no sé con qué fines y desconozco si legalmente les va a servir el Dominio Útil y de repente eso nos puede como Municipalidad después a negociación con ellos, o a un juicio para recuperar ese terreno, esto ya paso en el Municipio de Trinidad con el alcalde Amable de Jesús, a le tocó pelear con COFISA, una situación similar y llegaron a una transacción judicial de pago con COFISA y con una Certificación del Juzgado de Paz de Santa Barbará, para la acreditación de un terreno a la Municipalidad y así como ellos estamos 13 Municipalidades más con el mismo lío, con diferentes bancos; pero la mayoría con BANADESA y la misma empresa SURCO. Eso era lo que quería plantearles, para buscar la mejor alternativa como Municipalidad, porque si nos quedamos callados; podemos llegar a perder éste bien que es del pueblo de Juticalpa. Es debido a esto que planteo la discusión sobre esta temática planteo lo siguiente.

1. En un marco de legalidad si esta municipalidad asume esta deuda y así salvar el terreno municipal y liberar a los locatarios de esta deuda injusta que los hizo asumir SURCO DE HONDURAS.
2. reclamar en debida y legal forma la devolución del bien inmueble por no haber construido el mercado para lo que fue condicionado.
3. demandar legalmente a SURCO DE HONDURAS por su incumplimiento del fideicomiso.

SE LE DA LA PALABRA AL ASESOR LEGAL ABOGADO JOSÉ MARÍA ALONZO:

El 18 de mayo del 2016 en Sesión Ordinaria de la Corporación Municipal y en el **Acta 13 – 2016**, se concedió en dominio útil, un terreno inscrito en dominio pleno a favor de la Municipal de Juticalpa en el Instituto de la Propiedad, un terreno de 1647.37 metros cuadrados, ubicado en el barrio Las Acacias de ésta ciudad, la escritura se otorgó a favor de los locatarios ambulantes de la ciudad y que tendrían sus puestos en dicho mercado, representados por la Cooperativa Mixta de ANAVIH Limitada de San Pedro Sula, a favor de la cual se extendió una escritura pública el 16 de mayo del 2016, otorgando el dominio útil del inmueble; dice el derecho civil: "Que las donaciones entre vivos, son lo mismo que donaciones entre e irrevocables" solo lo pueden revocar, aquel tipo de donaciones que se hacen en testamentos que tienen valides después de la muerte. La Cooperativa Mixta ANAVIH Limitada, adquirió un préstamo, en un fideicomiso a favor de BANADESA por la cantidad de 3 millones de lempiras; pero tengo entendido que, teniendo el terreno en dominio útil, no se puede adquirir un préstamo. La Municipalidad no fue aval en ese trato; por lo tanto; no debe



MUNICIPALIDAD DE JUTICALPA

Juticalpa, Olancho, Honduras, C.A. TEL: 2785-2037, 2785-1303, Fax 2785- 1236

nada. El dominio Pleno se encuentra actualmente a nombre de la municipalidad y el Dominio Útil, solo es para el uso del inmueble o terreno, eso podría hacerse prevalecer, por la Honorable Corporación Municipal: en un juicio de remate la existencia del dominio pleno a favor de La Municipalidad y se pretende llegar a un acuerdo con BANADESA, donde las mejoras de los trabajos que se hicieron en ese terreno quedarían a favor de la municipalidad y el terreno volvería hacer en dominio pleno a favor de la Corporación Municipal, en cuanto al fideicomiso: aquí tengo el contrato de fideicomiso suscrito por la Cooperativa ANAVIH de San Pedro Sula con BANADESA, para la construcción de ese mercado, resultó que no podía constituirse el Comité Técnico, que es el que ordena los prestamos; pero está constituido en partes por la persona a favor de quien se haría el fideicomiso, que fue con el constructor de la obra Ingeniero Julio Maldonado quien desapareció y al no encontrarlo, se declaró la disolución del contrato del fideicomiso; sin embargo de esos 3 millones asignados a SURCO de Honduras, se le entregaron 2,850,000 lempiras y 150,000 lempiras era como comisión y ahí hace el total de 3 millones y como disuelven el fideicomiso se quiere obligar a la Cooperativa ANAVIH a pagar todos los costos, mejoras, impuestos, comisiones etc... pero de ninguna manera a la Corporación Municipal de Juticalpa y se le dice a la Cooperativa Mixta Limitada que otorgue una dación en pagos, para evitar ir a un juicio donde pierda un inmueble, si no que venga voluntariamente y lo entregue en pagos; pero la Cooperativa únicamente posee un dominio útil, aparte de la posición de la Municipalidad, el asunto entre la Cooperativa y el Banco, es que solo le podría otorgar la utilidad; pero el terreno seguiría siempre siendo un bien municipal y no le sirve para nada, ni para que el que otorgó el préstamo que ni siquiera hizo el gravamen del inmueble en el Registro de la Propiedad y actualmente el monto a subido a 4,170,002.56 lempiras, sería un mal arreglo que la Municipalidad se haga cargo del pago de esa deuda, con la autorización de la Corporación Municipal y que las obras construidas por SURCO, quedarían a favor de la Municipalidad, que poco menos de los cimientos, porque no levantaron ninguna pared y que volvería con el Dominio Útil a reintegrarse a la Corporación Municipal y la escritura quedaría completamente a favor de la municipalidad; sin embargo recalcar que la Municipalidad que le debe al Banco, ni tampoco puso ese inmueble en garantía por el préstamo. **HONORABLE REGIDOR ABOGADO FAUSTINO NOEL NAVARRO:** El predio sigue a favor de la Municipalidad y que la Municipalidad le dió a ésta Cooperativa la adjudicación del terreno en dominio útil, por lo tanto; no procede ninguna demanda para ésta Municipalidad y hay que revisar el fideicomiso que hizo la Cooperativa con el Banco, ¿realmente cuál es la garantía del Banco? porque si el predio está a nombre de la Municipalidad entonces el Banco no tiene ninguna garantía. **HONORABLE REGIDOR INGENIERO CARLOS AGUSTÍN CARRASCO:** me gustaría ver el Punto de Acta, analizarlo y saber en qué Corporación se otorgó éste terreno. **HONORABLE ALCALDE MUNICIPAL DOCTOR HUNIBERTO MADRID ZERÓN: 9.-**



MUNICIPALIDAD DE JUTICALPA

Juticalpa, Olancho, Honduras, C.A. TEL: 2785-2037, 2785-1303, Fax 2785-1236

PROYECTOS, DICTÁMENES Y MOCIONES. A. El señor alcalde municipal presento formal moción solicitando a la Honorable Corporación Municipal le autoricen firmar la escritura de la donación dominio Útil inscrita a favor de la cooperativa mixta ANAVIH limitada, para que se pueda construir el Mercado Municipal "Las Acacias". El apoderado legal municipal Abogado José María Alonzo expreso que esta cooperativa es una asociación y las asociaciones se rigen por sus propios estatutos, el abogado que hizo esta escritura lo está haciendo sin autorización de la Corporación Municipal y cuando uno dice que traspasa uso, dominio, goce y demás derechos reales, con alguna limitación en cuanto a la tradición que no es del dominio pleno, si no, del dominio útil que el código civil dice que lo que significa es dominio o propiedad en la ley de municipalidades en el artículo N° 72 que los bienes municipales no pueden donarse, venderse ni traspasarse bajo ningún título, porque son propiedad de la municipalidad, pero si en algunos casos a instituciones gubernamentales no a asociaciones de tipo privado como lo es la cooperativa antes mencionada a quien se le va a traspasar el dominio útil, cree que esto debe de observarlo, consultarlo, revisarlo y ver si no incurrir en delito ante el tribunal superior de cuentas y emitir votos particulares para salvar su voto y no incurrir en delito. Tiene ciertas dudas en cuanto esta escritura él como asesor legal hasta ahorita se entera que existe y la forma correcta es primero pedir autorización a la corporación municipal y mediante certificación de punto de acta para proceder a elaborar la escritura, pero ve que en este caso primero se hizo la escritura y después están solicitando la autorización y las donaciones entre vivos dice el código civil que son decisiones irrevocables.

El señor alcalde municipal explico que salió la publicación en la gaceta donde autorizan a las municipalidades a realizar este tipo de modalidades, ya todo esto está dado solo quiere cumplir el último requisito que es la firma de la escritura de dominio útil, los arrendatarios (cooperativa) son los que van a adquirir el préstamo bajo la modalidad del programa CLOMER, siendo ellos los responsables del financiamiento.

Lo antes solicitado por el señor alcalde municipal por ley, fue aprobado por mayoría, no levanto la mano la señora regidora municipal Elvia josefina amador muñoz y el señor regidor municipal Carlos Agustín Carrasco.

La Regidora municipal Elvia josefina amador sugiere que se busque una tercera opinión emitida por el otro abogado. El Regidor Municipal Carlos Agustín Carrasco expreso que deja claro que el este desacuerdo en que se construya el Mercado Municipal, pero no por eso pondrá en riesgo su honorabilidad, porque se debe de investigar bien si realmente es legal dar este bien municipal en dominio útil y nosotros como miembro de la corporación municipal o por lo menos el exige que se nos debe de dar más información al respecto.



MUNICIPALIDAD DE JUTICALPA

Juticalpa, Olancho, Honduras, C.A. TEL: 2785-2037, 2785-1303, Fax 2785-1236

DESPUÉS DE UNA AMPLIA DISCUSIÓN LA HONORABLE CORPORACIÓN MUNICIPAL DE JUTICALPA APROBÓ, POR MAYORÍA RESUELVE DE CONFORMIDAD, AUTORIZAR AL DR. HUNIBERTO MADRID ZERON EN SU CONDICIÓN DE ALCALDE MUNICIPAL POR LEY DE ESTA CIUDAD, PARA QUE A SU NOMBRE Y REPRESENTACIÓN PUEDA CONTRATAR LA DONACIÓN EN DOMINIO ÚTIL, DE UN TERRENO SOBRE EL CUAL TIENE LA MUNICIPALIDAD DE JUTICALPA EL DOMINIO PLENO, INSCRITO A FAVOR DE LA COOPERATIVA MIXTA "ANAVIH" LIMITADA (COMANAVIHL) PARA LOS EFECTOS LEGALES DEL CASO, QUE CONLLEVE LA CONSTRUCCIÓN DEL MERCADO MUNICIPAL LAS ACACIAS.

HONORABLE REGIDOR INGENIERO CARLOS AGUSTIN CARRASCO: No sé qué fue lo que pasó o estoy confundido, hasta hoy sé que ésta Cooperativa es de San Pedro Sula **HONORABLE ALCALDE MUNICIPAL DOCTOR HUNIBERTO MADRID ZERÓN:** Tiene su sede en San Pedro Sula, pero se formaron los capítulos de acuerdo adonde se iban a construir los mercados. En el programa CLOMER, las Municipalidades lo que ponían era el terreno donde se iba a construir el mercado, el Alcalde de Trinidad, compró el terreno y lo puso directamente a nombre de la Cooperativa, en ese mismo año se publicó un P.C.M. del miércoles 4 de mayo del 2016, y el P.C.M. dice lo siguiente: en el artículo número 5, en el caso que las Municipalidades sean propietarias del bien inmueble donde se debe construir los mercados y las terminales de transporte terrestre, éste debe de transferir dominio del bien e inmueble por ese único propósito a favor de la empresa constructora, la que deberá cancelar su valor en la forma establecida en el convenio que se suscriba, previo al dictamen de la Procuraduría General de la República, PCR sobre el valor del inmueble. Esto nos autorizaba para que se pudiera hacer de forma independientemente, en el artículo 72 de la ley de Municipalidades y está en La Gaceta; luego volvieron a ratificar esto mismo, en el año 2018 y los profesionales del Derecho, saben muy bien lo que quiere decir dominio útil, en que consiste y esto fue lo que nos recomendaban en su momento, que la adjudicación del terreno era en Dominio Útil y condicionado, manifiesta el señor Huniberto Madrid Zerón, sobre el segmento de la escritura que dice que: siempre en la condición que se actúa, se declara que por éste acto y de conformidad con el artículo 1296 del código civil le da en donación perfecta y condicionada y en dominio útil un lote de terreno descrito en las próximas que antecede a la Cooperativa ANAVIH representada en este acto por el señor Rubén Álvarez por lo que le hace la tradición del Dominio Útil posesión u uso o servidumbre a anexidades y demás derechos de sus representantes que su representada tiene sobre el inmueble única y exclusivamente para el desarrollo y construcción del edificio del mercado municipal de Juticalpa departamento de Olancho

Porque Somos Diferentes, Trabajamos Para Usted



MUNICIPALIDAD DE JUTICALPA

Juticalpa, Olancho, Honduras, C.A. TEL: 2785-2037, 2785-1303, Fax 2785- 1236

agregando que no valoren inmuebles en virtud de lo establecido en el artículo 56 #3 de la ley de equidad tributaria pagando únicamente lo establecido al artículo 53 de la ley de propiedad reformado por el artículo 28 de la ley de equilibrio financiero. Y ustedes ya escucharon que en el segundo punto de la escritura dice claramente que será para uso exclusivo única y exclusivamente para la construcción del mercado municipal, esto es cuando se dá en usufructo un terreno, que es la misma figura que se utilizó aquí hay tres puntos importantes que hay que analizar: **1.** La forma en que se dió **2.** El fideicomiso que se estableció entre la Cooperativa, BANADESA y SURCO porque en medio del fideicomiso; están incluyendo un bien municipal **3.** Como no podemos localizar al ingeniero Julio Maldonado, él está en los Estados Unidos de Norte América, porque su esposa tiene cáncer; pero desde febrero de éste año 2020, no he vuelto a tener contacto con él y debemos buscar cuál será la solución que se debe plantear. Ésta información que estoy dando me la mandaron de la Cooperativa ANAVIH, porque quieren buscar un arreglo con nosotros, porque al final quienes deben a BANADESA son dos figuras: SURCO y la Cooperativa; como no se puede localizar a SURCO de Honduras, llaman a la Cooperativa que es otro integrante del fideicomiso y la Cooperativa manifiesta que el terreno es Municipal; pero que fácilmente lo pueden otorgar en dación, porque fue otorgado en Dominio Útil y no Pleno, ahí es donde ustedes los abogados, tienen que analizar si BANADESA puede pagarse con una escritura de Dominio Útil, si esto es legal o no. **ASESOR LEGAL ABOGADO JOSÉ MARÍA ALONZO:** Recuerdo muy bien la oposición que se dió en esa Sesión, yo me opuse porque no se debe otorgar un bien Municipal a una persona particular, como es una asociación y al final solo dos Regidores se opusieron: Doña Elva Amador y el Ingeniero Agustín Carrasco y no puede hacerse nada con una resolución municipal; porque puede impugnarse una donación con un juicio ordinario, con lo que decreta en un juicio por un Juez de Letras de lo Civil. en cuanto en lo que tiene BANADESA es un fideicomiso con ANAVIH y SURCO de Honduras. Lo que ahora buscan, es un requerimiento extrajudicial de pago, donde sugiere que le den el inmueble; pero aún no se ha logrado discutir en un órgano del Estado, un juicio donde se tiene que encontrar a ésta persona, para citarla personalmente y está sujeto a la resolución que puede dar el Tribunal, también podría plantearse a ésta Corporación Municipal la responsabilidad para que se reconozca y pague la deuda, recupere su crédito y se quede con las mejoras. **HONORABLE REGIDOR INGENIERO CARLOS AGUSTIN CARRASCO** Tenía entendido que estos fondos no habían salido a nombre de la Cooperativa, que habían servido como avales las personas beneficiarias del proyecto **HONORABLE ALCALDE MUNICIPAL DOCTOR HUNIBERTO MADRID ZERÓN:** Usted tiene razón, el préstamo es de SURCO de Honduras; pero se firmó un fideicomiso entre BANADESA, SURCO y la Cooperativa, la pregunta es: cómo llegar a un arreglo para preservar el bien, si

Porque Somos Diferentes, Trabajamos Para Usted



MUNICIPALIDAD DE JUTICALPA

Juticalpa, Olancho, Honduras, C.A. TEL: 2785-2037, 2785-1303, Fax 2785- 1236

llegáramos a una transacción extrajudicial; habría que ver de qué forma se va a valorar, porque una solución extrajudicial sería que: la Municipalidad asuma la deuda para recuperar todo el derecho del bien y así llegar a hablar con BANADESA para solicitar un plan de pago si esta fuera una solución factible pero lo correcto es discutirlo y encontrar una soluciones .**HONORABLE REGIDOR INGENIERO CARLOS AGUSTIN CARRASCO:** La Municipalidad lo dió en domino útil, no lo dió para que lo hipotecaran, si no que para que construyeran. Con la nota que manda BANADESA, **1.** ellos aceptan que tuvieron varios errores el fideicomiso de doble vía **2.** Que están sin hipoteca ellos e incluso que se hicieron unos procesos administrativos que no eran los correctos; ellos lo aceptan y ahí están las notas. Ésta escritura está otorgada para la Cooperativa y como Surco desapareció a quien le están cobrando es a la Cooperativa y los de BANADESA, se lo ponen fácil y dicen que se les dé el terreno en dación **ASESOR LEGAL ABOGADO JOSÉ MARÍA ALONZO:** Es que ya hay un error del Instituto de la Propiedad, la escritura pública expresa que es en dominio útil; pero cuando hacen la inscripción que se traspase a dominio y no hace explicación a la cooperativa ANAVIH limitada, si yo fuera el Registrador de la Propiedad, podría hacer correcciones de oficio o si no sujetarla a juicio ordinario de nulidad de la inscripción. Porque no puede decir que está inscribiendo el dominio de una escritura que dice dominio útil, ¿qué daría lugar esto? a otro juicio, un juicio ordinario de nulidad de inscripción, ahí entraría la Municipalidad porque es el titular del dominio pleno, para corregir cualquier error que pueda haber en el Instituto de la Propiedad. no lo puede ejecutar: ni a Surco, ni la ANAVIH, porque nosotros entraríamos a juicio **HONORABLE REGIDOR ABOGADO FAUSTINO NOEL NAVARRO:** El Punto de Acta es claro para mí, la sugerencia es: mandar una nota al Registro de la Propiedad por cualquier futura acción que quiera hacer la Cooperativa, se le manda nota con copia de la escritura, en donde se le dice que si la escritura la Cooperativa, se presenta a quererla otorgar en dación, que no se puede **HONORABLE REGIDOR ABOGADO LEONARDO MIGUEL ALVARADO:** ¿De qué año fue la primera escritura a favor de la Alcaldía? **HONORABLE ALCALDE MUNICIPAL DOCTOR HUNIBERTO MADRID ZERÓN:** Ese predio no tenía escritura, el 26 de abril del 2016 me entregaron la escritura de la propiedad, la abogada Gisell Méndez hizo una prescripción adquisitiva, éste documento lo debería que tener la Secretaria Municipal. Por años, éste fue un bien Municipal; pero no tenía papeles **ASESOR LEGAL ABOGADO JOSÉ MARÍA ALONZO:** Tenemos opción: un juicio para oponernos; así BANADESA demandará a ANAVIH y a Surco de Honduras **HONORABLE REGIDOR ABOGADO LEONARDO MIGUEL ALVARADO:** La Alcaldía si debe de proceder para anular ese dominio útil, en vista de lo que hicieron se paró y no le dieron continuidad, si existió una donación; pero ésta fue condicionada y no cumplieron, entonces la Corporación debe anular esto ya recuperar ese dominio



MUNICIPALIDAD DE JUTICALPA

Juticalpa, Olancho, Honduras, C.A. TEL: 2785-2037, 2785-1303, Fax 2785- 1236

útil que se dió **HONORABLE ALCALDE MUNICIPAL DOCTOR HUNIBERTO MADRID ZERÓN:** Lo que está diciendo Leo podría ser una de las soluciones; otra podría ser que algunos miembros de la Corporación fuéramos a la Gerencia de BANADESA a pedir explicaciones. **HONORABLE REGIDOR INGENIERO CARLOS AGUSTÍN CARRASCO:** Para esto se debe buscar una salida; pero necesitamos documentarnos bien, aquí tenemos tres Regidores que son abogados y tenemos a nuestro Asesor Legal, ¿por qué no se reúnen ellos con toda la documentación y que la analicen bien para que demos respuesta de manera técnica? Y así los que no somos abogados podemos evitar errores **HONORABLE ALCALDE MUNICIPAL DOCTOR HUNIBERTO MADRID ZERÓN:** voy a leerles el documento que BANADESA le manda a la Cooperativa: le da lectura.

1. Se Identificó defecto legal que perjudica los intereses de los locatarios y a BANADESA en el contrato de fideicomiso de administración del proyecto inmobiliario denominado "MERCADO LAS ACACIAS" suscrito el 03 de marzo del 2017. En virtud que los fideicomitentes son la empresa constructora grupo surco S de R.L y la cooperativa Mixta ANAVIH limitada (COMANAVIHL). Siendo incorrecto que la empresa constructora grupo surco s. de. R.L se constituyera como fideicomitente, ya que solo fue el desarrollador del proyecto y no es propietario del patrimonio fideicometido.

2. resulta imposible la instalación del Comité Técnico de dicho fideicomiso ya que el representante legal del grupo SURCO, no reside en Honduras y su dirección indicada para efecto de convocatoria en el país, resulta imposible su localización, además la empresa tiene dos representantes con derecho a voz y voto, acción incorrecta, ya que una vez finalizado el proyecto y pagado su construcción al grupo surco, no tiene una razón alguna de seguir integrando el comité técnico, tal desconocimiento de la ubicación del representante legal de dicha empresa hace que el Comité Técnico no sea funcional.

3. en revisión realizada por esta administración oficial se constató que se realizó una transferencia a la empresa constructora grupo Surco de L. 3,000,000.00 de los cuales se desembolsaron L2,850,000.00 y el cobro por parte del BANADESA de L150,000.00 como comisión fiduciaria; sin embargo a la referida empresa no realizo el proyecto de construcción del Mercado de las Acacias. **Por las razones antes expuestas se propone a lo siguiente: a)** extinguir el "CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DEL PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO "MERCADO LAS ACASIAS", Suscrito entre la cooperativa mixta ANAVIH limitada (COMANAVIHL) Y BANADESA, Suscrito el 03 de marzo del 2017; por consiguiente, la extensión produce efectos legales y financieros, en virtud que BANADESA financio a cada locatario del proyecto y de conformidad con la CLAUSULA QUINTA, OBLIGACIONES DEL



MUNICIPALIDAD DE JUTICALPA

Juticalpa, Olancho, Honduras, C.A. TEL: 2785-2037, 2785-1303, Fax 2785-1236

FIDEICOMITENTE inciso **b)** para cumplir con la CLAUSULA QUINTA, OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE inciso c), LA COOPERATIVA MIXTA ANAVIH LIMITADA (COMANAVIHL), debe otorgar en dación en pago por los intereses generados en el mismo a favor de BANADESA, el terreno donde se ubica el proyecto del mercado las acacias, en la ciudad de Juticalpa, Departamento de Olancho, ya que al 31 de diciembre 2019 el costo financiera adeudado es de L4,170,002.56. Si considera pertinente estamos anuentes en su dialogo para aclarar dudas al respecto, estamos seguros que esta propuesta será de beneficio tanto al banco como para cada locatario original del mercado las acacias. **ASESOR LEGAL ABOGADO JOSÉ MARÍA ALONZO:** BANADESA no tiene ninguna garantía, la única garantía que tiene es el dominio útil de los arranques que tienen construidos en esa propiedad, en cambio la Municipalidad que no tiene nada que ver en la sustentación el dominio del inmueble. Lo que pretende ellos, es de alguna forma obtener algún tipo de garantía. Yo que ellos embargaría a la Cooperativa para que respondiera por ese fideicomiso; pero no decirle que haga la dación en pago, porque ellos no son propietarios del inmueble, solamente es propietario del uso de esos arranques que están allí. Va a cobrar si embarga a la Cooperativa y SURCO de Honduras en su totalidad **HONORABLE REGIDOR ABOGADO LEONARDO MIGUEL ALVARADO:** La persona que firma aceptando la donación es de aquí De Juticalpa o es de San Pedro Sula? se tiene comunicación con ésta persona **HONORABLE ALCALDE MUNICIPAL DOCTOR HUNIBERTO MADRID ZERÓN:** Solamente con el gerente de la Cooperativa se ha tenido comunicación, el Presidente de la Junta Directiva se llama José Álvarez y no se le ha podido contactar; pero el representante legal se comunicó conmigo, el gerente de la Cooperativa y él fue quien me mando éste documento, donde lo están pidiendo en dación y me decía que para ellos es más fácil dárselo a BANADESA en dación; pero ellos quieren hacer un arreglo y ellos se ponen en el carácter que nos están ayudando. Yo soy muy amigo con un Alcalde del Partido Libre, que es el abogado Amable de Jesús que con el anduvimos juntos, yo le llame para preguntarle de cómo le había ido y me contó que lo metieron en más problemas y me dijo que el problema de él, es que si lo dió a nombre de la Cooperativa, no como nosotros que es un bien municipal y lo dimos en donación; pero en dominio útil, me decía que su caso es más complicado y se ofreció para venir a participar en una plática con nosotros y contarnos; cómo se dieron las cosas, porque nosotros no somos los causantes de esto, la diferencia nuestra es que el bien era de nosotros y que lo dimos en dominio útil y condicionado para hacer el mercado aquí, el problema es que estamos en un debate de un bien inmueble de la municipalidad y por otro lado hay 15 personas que se las llevaron de encuentro y a quien el banco le dió el dinero, se llama Julio Maldonado y se supone que quien debe de pagar son ellos; pero el problema también es qué: ellos firmaron como prestatarios y que son representados

Porque Somos Diferentes, Trabajamos Para Usted



MUNICIPALIDAD DE JUTICALPA

Juticalpa, Olancho, Honduras, C.A. TEL: 2785-2037, 2785-1303, Fax 2785- 1236

legalmente por la Cooperativa, aquí hay una aberración jurídica en el contrato y en éste contrato suscribieron una clausula, donde dice que el bien inmueble se convierte en un bien del fideicomiso **ASESOR LEGAL ABOGADO JOSÉ MARÍA ALONZO:** Nosotros tenemos a alguien demandado a la Municipalidad, por la nulidad de la extensión del dominio útil; viene el juez y cita para sentencia definitiva. después lo único que se puede hacer es. dictar autos para mejor proveer. cuando que pase lo del COVID Hay que localizar a éstas personas, ir a San Pedro Sula, el Juzgado de San Pedro Sula no es igual que el de aquí, allá en el primer piso se presenta la notificación, ahí autorizan, luego la mandan para el tercer piso donde el juez la regresa al receptor, lo lleva a citas, luego regresa a los Juzgados, es un trámite muy engorroso, luego después: viene o no viene y se pone la sentencia definitiva y allí se acaba todo y el otro camino es que se cite y se anule, BANADESA se queda sin garantía, aquel tiene que proceder contra la Cooperativa y nosotros inmediatamente recuperamos el inmueble, quieran o no tenemos que encontrar al jefe de la Cooperativa **HONORABLE REGIDOR ABOGADO LEONARDO MIGUEL ALVARADO:** Esa es la mejor salida, no lo puede dar la Cooperativa, porque no tiene el dominio pleno, si no que útil y eso solo es el goce la propiedad **ASESOR LEGAL ABOGADO JOSÉ MARÍA ALONZO:** Por eso tenemos Juez de Letras y la va a decretar, si él quiere venir con o sin su abogado, la sentencia siempre va **HONORABLE REGIDOR ABOGADO LEONARDO MIGUEL ALVARADO:** Lo otro sería que levante un Acta, en donde la receptora de San Pedro Sula, manifieste que no se encontró y después se sigue con el procedimiento **HONORABLE ALCALDE MUNICIPAL DOCTOR HUNIBERTO MADRID ZERÓN:** En relación a lo que decía Leonardo Alvarado, les quiero leer la conformación del Comité Técnico, numeral 5: Locatarios Persona natural o jurídica obtengan un local comercial construido en el mercado las acacias de Juticalpa, departamento de Olancho y que sean afiliados a como ANAVIH institución prestamista BANADESA Conforme su política crediticia la que corresponda cualquier otra fuente de recurso para redescuento a los que tenga acceso comité técnico instancias técnicas decisión de fideicomiso clausula segunda. Del patrimonio del fideicomiso se constituye inicialmente por lo siguiente **a)** el traspaso del antiguo u objeto del fideicomiso valorado según evaluó por un monto de **3,346,400.00 Lempiras** bien y inmueble que se identifica de la siguiente manera. Inmueble y mejoras presentes y futuras ubicado en el barrio las acacias jurisdicción de Juticalpa departamento de Olancho con superficies. Ahí están los límites. **B)** las mejoras incorporadas al terreno consistente a la edificación de un mercado cuyo evaluó asciende a **45,000,000.00** lempiras. ya cuando esté construido el terreno y todas sus mejoras se convierten en la administración y en lo que va a administrar el fideicomiso pero la cuestión son los dominios **ASESOR LEGAL ABOGADO JOSÉ MARÍA ALONZO:** Por 50 millones son como millón y medio en Honorarios y es un

Porque Somos Diferentes, Trabajamos Para Usted



MUNICIPALIDAD DE JUTICALPA

Juticalpa, Olancho, Honduras, C.A. TEL: 2785-2037, 2785-1303, Fax 2785- 1236

juicio que se gana; pero los Tribunales es quienes lo van a pagar **HONORABLE ALCALDE MUNICIPAL DOCTOR HUNIBERTO MADRID ZERÓN:** Quedemos en que resoluciones se pueden encontrar, me parece que debemos ir a hablar con el Gerente de BANADESA, conseguir una cita con el señor Marco Antonio Cano y que nos manden al Departamento de Créditos para tener una reunión y conocer realmente lo que ellos están haciendo y si es posible que se cite a los representantes de la Cooperativa, para que podamos hablar y la otra solución podría ser que nos aboquemos a la Cooperativa, para conocer lo que ellos plantean, porque el gerente de la Cooperativa me dice que él quiere que esto se arregle y que la Municipalidad no vaya a perder ese bien **HONORABLE REGIDOR ABOGADO LEONARDO MIGUEL ALVARADO:** El error que cometió BANADESA, ya no lo puede reparar, porque no tiene una garantía y no puede hipotecar el bien, porque está a favor de la Cooperativa; pero ésta lo tiene en un dominio útil **HONORABLE ALCALDE MUNICIPAL DOCTOR HUNIBERTO MADRID ZERÓN:** ¿Y si se hace lo que ellos están diciendo? otorgarlo en termino dación de pagos **HONORABLE REGIDOR ABOGADO LEONARDO MIGUEL ALVARADO:** La Corporación puede presentar una demanda, anulándole el título a BANADESA de un solo y a la Cooperativa, porque no lo puede otorgar en dación; la Municipalidad si puede; pero estaría cometiendo un delito, lo mejor que puede hacer esta Alcaldía, es seguir con ésta demanda y anular ese título que se otorgó en dación a la Cooperativa, porque no cumplieron con la construcción del mall y una vez que se anule, la Alcaldía ya puede bajo otros términos de contrato hacer ese mall popular y el problema quedaría para BANADESA con Julio Maldonado y la empresa **HONORABLE ALCALDE MUNICIPAL DOCTOR HUNIBERTO MADRID ZERÓN:** El Alcalde Amable me decía que, el camino que el hizo fue la transacción; pero me dijo que inmediatamente le metió una demanda a Julio Maldonado y me dijo que nosotros también vamos a tener que demandar a Julio Maldonado por cuestiones históricas y del Tribunal Superior de Cuentas y no nos podemos quedar sin hacer la ejecución de la demanda **HONORABLE REGIDOR ABOGADO LEONARDO MIGUEL ALVARADO:** Lo que nos conviene es que: ésta demanda camine y se anule ese título de dominio útil, no nos conviene hacer arreglos, ni con BANADESA ni con la Cooperativa, porque ya incumplieron el arreglo. Hay que recuperar el dominio útil que se dió **HONORABLE ALCALDE MUNICIPAL DOCTOR HUNIBERTO MADRID ZERÓN:** Nosotros tenemos que actuar responsablemente, tratemos de hacer algo para que quede constancia histórica de la defensa de éste bien inmueble, porque nosotros como Corporación actual, somos responsable de defender los bienes Municipales porque ayer lo dieron en dominio útil y la responsabilidad de ésta Corporación Municipal es defender el bien municipal. Necesito estar claro, porque yo estaba más con lo de la transacción **1.** Defendamos un bien municipal **2.** Es una manera también de sacar de ese problema a esas 15



MUNICIPALIDAD DE JUTICALPA

Juticalpa, Olancho, Honduras, C.A. TEL: 2785-2037, 2785-1303, Fax 2785- 1236

personas que están en la central de riesgo y si nosotros recuperamos el bien, ésta Corporación debe hacer el compromiso de continuar con el proyecto o buscar como terminarlo, hay que darle esperanzas a ésta gente. Si nos vamos al marco legal, ustedes tienen razón de que nos vamos a ir a meter a una cuestión que no nos toca

ASESOR LEGAL ABOGADO JOSÉ MARÍA ALONZO: Autorizarían a pagar a la Corporación Municipal una cosa que no se debe

HONORABLE ALCALDE MUNICIPAL DOCTOR HUNIBERTO MADRID ZERÓN: Yo le hice esa pregunta a Amable, porque él es abogado y me mando los dos documentos: la transacción extrajudicial y la certificación del juzgado de cómo fue que se llegó a esa cuestión y me decía que él se amparó que la Corporación tiene como deber la defensa de los bienes del Municipio.

HONORABLE REGIDOR ABOGADO LEONARDO MIGUEL ALVARADO: Se ve más reparable y accesible a lo que dice la documentación, porque el día de mañana uno no sabe si esa gestión recaerá a éste Alcalde y la Corporación Municipal, por haberlo hecho y vayan a tener algún reparo, creo que tenemos que ver principalmente la parte legal, porque estamos tomando es decisión y si la Municipalidad decide a pagar esa deuda, nosotros si estaríamos incurriendo en irresponsabilidad, porque a futuro puede pasar algo. Si le damos curso legal a ésta demanda estamos defendiendo el bien Municipal. Porque una vez que se anule, con eso recuperamos en su totalidad el inmueble y al estar nulo, ya se le puede ayudar a los Locatarios porque así la Corporación ya podrá echar mano al inmueble, porque hay respaldo judicial.

HONORABLE REGIDOR INGENIERO CARLOS AGUSTÍN CARRASCO: Nosotros estamos aduciendo que las cosas son favorables para nosotros, que pasaría si no fuese favorable, ¿perderíamos el bien?

HONORABLE REGIDOR ABOGADO LEONARDO MIGUEL ALVARADO: La Alcaldía hubiera interpuesto la demanda directa de nulidad, contra la Cooperativa **ASESOR LEGAL ABOGADO JOSÉ MARÍA ALONZO:** Mejor citado porque ahí se pone la sentencia

Resolución:

1. **Enviar notificación al instituto de la propiedad por cualquier futura acción que quiera hacer la cooperativa, que se le mande una nota con copia de la escritura donde se dice que si esa escritura, que si esta cooperativa se presenta a quererla dar en donación que no se puede.**
2. **Darle continuación a la demanda de nulidad, interpuesta contra la Corporación Municipal, para anular el título que se le otorgó a la Cooperativa Mixta ANAVIH Limita en dominio Útil, para que la Corporación Municipal pueda recuperar éste dominio y hacer uso del inmueble para el beneficio de los locatarios.**



MUNICIPALIDAD DE JUTICALPA

Juticalpa, Olancho, Honduras, C.A. TEL: 2785-2037, 2785-1303. Fax 2785- 1236

6.- CIERRE DE LA SESIÓN.

No habiendo nada más que tratar, el Alcalde Municipal Doctor Huniberto Madrid Zerón, se cerró la sesión, siendo las cuatro con treinta minutos de la tarde.

HUNIBERTO MADRID ZERÓN

KARLA SUYAPA NÚÑEZ MENDOZA

CARLOS AGUSTÍN CARRASCO

FAUSTINO NOÉL NAVARRO

JOSÉ CAYETANO FIGUEROA

HÉCTOR VIDAL CERRATO

MARÍA DE LA CRUZ ZELAYA FERNÁNDEZ

CAMILA ELIZABETH PACHECO TEJEDA

NICOLÁS ANTONIO MATUTE ESCOBAR

BERNABÉ MEZA RODRÍGUEZ

LEONARDO MIGUEL ALVARADO FUENTEZ

LESLY YOHANNA ESCALANTE BARAHONA