



ACTA NUMERO TRECE (13)

En la Ciudad de ROATAN, Departamento de Islas de la Bahía, reunidos en la sala de Conferencias del Palacio Municipal, para celebrar previa convocatoria a sesión **ORDINARIA**, de la Honorable Corporación Municipal de Roatán, a las diez de la mañana con cuarenta y tres minutos (**10:43 a.m.**) el día jueves (**15**) de junio del año dos mil veintitrés (2023) contando con la presencia de los Honorables: Alcalde Municipal **RONNIE RICHARD MC NAB THOMPSON**, La Vicealcalde Municipal **TRUDY BRUNETH HILTON HILTON** y los Regidores **NIDIA PATRICIA HERNANDEZ WEBSTER**, **RAQUEL PENINA RAMOS VILLALOBO**, **PAUL LEONARD GALE ANSEL**, **JIMMY RUDOLPH CONNOR JAMES**, **DAVY ALEXANDER BODDEN BRICE**, **SONIA MARIBEL MARTINEZ MERAZ**, **JOSE OCTAVIO RODAS MENDOZA**, **ALICIA ROXANA ESPINOZA ARIAS**, **JOSE MELITON JUAREZ REYES**, **INGRID MAREILY ROSALES CRUZ** (se conectó vía zoom).-Comisión ciudadana de transparencia Esperanza Torres, prensa y protocolo, Lic. Exenia Mann La Secretaria Municipal, abogada **MYRIL YANNELL BROOKS**, quien da fe de la siguiente agenda.-1) Verificación del Quorum.- 2) Oración.- 3) Apertura de Sesión.- 4) Informe de Tesorería.- 5) Expedientes no procedes.- 6) Cierre de Sesión.- **PUNTO NUMERO UNO (1) VERIFICACION DEL QUORUM:** Toma el uso de la palabra, La Secretaria Municipal, Abogada Myril Yannell Brooks, quien manifiesta: si hay quórum para celebrar la sesión. **PUNTO NUMERO DOS (2) ORACION:** La cual es dirigida por el regidor: Jimmy Connor. **-PUNTO NUMERO TRES (3) APERTURA DE LA SESION:** Toma la palabra la Secretaria Municipal, quien manifiesta: se da apertura a la sesión número trece del año 2023.- **PUNTO NUMERO CUATRO (4) INFORME DE TESORERIA:** Se presentan Informes de los ingresos y egresos del mes de mayo del años 2023, presentados por el Departamento de Tesorería Municipal, mismos que se adjuntan como anexos de esta acta.-Toma la palabra la Secretaria Municipal, quien manifiesta: pueden proceder a votar para aprobar el informe emitido por el departamento de Tesorería, correspondiente al mes de mayo del año 2023.-EL cual fue aprobado por el Alcalde Municipal **RONNIE RICHARD MC NAB THOMPSON** y los Regidores **NIDIA PATRICIA HERNANDEZ WEBSTER**, **PAUL LEONARD GALE ANSEL**, **RAQUEL PENINA RAMOS VILLALOBO**, **JIMMY RUDOLPH CONNOR JAMES**, **DAVY ALEXANDER BODDEN BRICE**, **SONIA MARIBEL MARTINEZ MERAZ**, **JOSE OCTAVIO RODAS MENDOZA**, **ALICIA ROXANA ESPINOZA ARIAS**, **JOSE MELITON JUAREZ**, **INGRID MAREILY ROSALES CRUZ**.- **PUNTO NUMERO CINCO (5) EXPEDIENTES NO PROCEDENTES:** Se da el uso de la palabra al asesor Legal, quien manifiesta: Buenos días, fueron sometidos varios expedientes a dictámenes que según el estudio que se ha hecho por los departamentos, cuentan con documento ya registrables y no se pueden otorgar, vamos a dar el resumen de cada uno de ellos y literalmente se describen a continuación:

SE EMITE DICTAMEN LEGAL

DEPARTAMENTO LEGAL DE LA HONORABLE CORPORACIÓN MUNICIPAL DE ROATÁN, DEPARTAMENTO DE ISLAS DE LA BAHÍA

VISTO: Para emitir dictamen legal en el expediente administrativo No. **071-2017**, constitutivo de una Solicitud de Certificación de Título por medio de Dominio Pleno de un Bien Inmueble ubicado en la aldea conocido como "**MANGROVE BIGHT**", jurisdicción de este municipio, presentado por la Abogada **EDITH REYES VÁSQUEZ** en su condición

de apoderada legal de la señora **ENA JANETTE WHITEFIELD MARTÍNEZ** cuyos generales de ley ya constan en autos, y quien solicita ante esta Corporación Municipal que se le concede en dominio pleno, un lote de terreno por un área superficial de **CATORCE MIL QUINIENTOS SESENTA Y TRES PUNTO SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS (14,563.73 M²)** equivalentes a **TRES PUNTO QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE ACRES (3.599 @)**, por lo que, en apego al artículo 72 de la Ley del Procedimiento Administrativo, y del artículo 8 del Reglamento Especial para Titulación de Inmuebles Urbanos Municipales en Posesión de Particulares, en mi condición de Jefe del Departamento Legal de esta Alcaldía, se permite a emitir el respectivo Dictamen Legal.

I. ANTECEDENTES DE HECHOS

PRIMERO: Que en fecha treinta (30) de agosto del año dos mil diecisiete (2017), se presentó ante esta Corporación Municipal vía Secretaria Municipal, escrito cuyo suma reza: **“SE SOLICITA DOMINIO. - SE ACOMPAÑAN DOCUMENTOS. - INSPECCION. - APROBACION”**, por la Abogada **EDITH REYES VÁSQUEZ** en su condición de apoderada legal de la señora **ENA JANETTE WHITEFIELD MARTÍNEZ**. Junto con el escrito de la solicitud, acompaña los documentos necesarios y pertinentes para el caso, como ser contrato privado de compraventa debidamente autenticado, por un inmueble con una extensión superficial de **CATORCE MIL QUINIENTOS SESENTA Y TRES PUNTO SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS (14,563.73 M²)** equivalentes a **TRES PUNTO QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE ACRES (3.599 @)**, colindando **AL NORTE:** con propiedad de Daniel Rudolf Stanley; **AL SUR:** con el mar caribe; **AL ESTE:** con propiedad de Marva Ludy Mann, antes Lorraine Mann; y **AL OESTE** con propiedad de Ismael Meru Abbot; otorgado por el señor **Gari Hurdy Grant Woods**, por un valor de cien mil lempiras exactos (L100,000.00), en fecha veinticuatro (24) de junio del año dos mil catorce (2014). Misma solicitud fue admitida en fecha cuatro (4) de diciembre del mismo año (2017), y se manda el expediente a Control Tributario y al Departamento de Catastro para que realice los respectivos inspecciones que ameriten.

SEGUNDO: Que el Departamento de Catastro, practicó la inspección de campo in situ la fecha nueve (9) de septiembre del año dos mil diecinueve (2019), con participación del Departamento de Ambiente, con la finalidad de verificar las medidas y colindancias del inmueble, así como determinar la necesidad de aplicar o no retiro alguno sobre el inmueble objeto de solicitud. En fecha seis (6) de marzo del año en curso (2023), se emitió el Dictamen Técnico e Informe Final Para la aprobación de Certificación en Dominio Pleno, en donde, expone que la totalidad del área del inmueble solicitado fue objeto de retiros por ocupar espacios destinado a bienes públicos, debido a que eran áreas protegidas del medio ambiente.

II. HALLAZGOS RELEVANTES

Que, la señora **ENA JANETTE WHITEFIELD MARTÍNEZ**, obtiene el inmueble por medio de Contrato Privado de Compraventa otorgado por el señor **Gari Hurdy Grant Woods**, y aunque en el dictamen técnico de catastro, no menciona si el inmueble este sujeto a un título inscrito, tácitamente se entiende que no; pero si menciona que el inmueble está

conformada por varias áreas que son protegidas por diferentes normas y leyes especiales de protección al medio ambiente, a tal grado que la totalidad del inmueble, según el parecer del Departamento de Catastro, no se debería conceder en dominio pleno, por la razón expuesta.

Así mismo, el inmueble objeto de solicitud, ha sido objeto en otro expediente administrativo tramitado por esta municipalidad, siendo el No. 4065-20120, en la cual, el Departamento de Catastro concluye de la misma manera con el expediente No. 071-2017, por el hecho que el inmueble referido es área protegida, y que se desglosa de la siguiente manera:

- A. ÁREA DE SUAMPO: TRES MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS PUNTO NOVENTA METROS CUADRADOS (3,342.90 M²);**
- B. RETIRO DE ZONA PROTEGIDA DE MANGLAR: SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO PUNTO SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (758.68 M²);**
- C. BOSQUE DE MANGLE ROJO: CINCO MIL NOVECIENTOS VEINTICINCO PUNTO DIEZ METROS CUADRADOS (5,925.10 M²);**
- D. VÍA PÚBLICA: CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE PUNTOS SEISCIENTOS TRECE METROS CUADRADOS (479.613 M²); y**
- E. CORAL EMERGIDO: CUATRO MIL CINCUENTA Y OCHO PUNTO DIEZ METROS CUADRADOS (4,058.10 M²).**

Siendo un área total de retiros por **CATORCE MIL QUINIENTOS SESENTA Y TRES PUNTO SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS (14,563.73 M²)**, dejando sin área al inmueble que es contraído a solicitar en dominio pleno.

Que, durante el proceso, la señora cambia de representante procesal, siendo ahora el Abogado **HECTOR DANIEL ZELAYA ALFARO**, quien recibe poder mediante carta poder debidamente autenticado, recibido en fecha 3 de marzo del 2020, y que corre agregado al folio 15. Consecuentemente, fue admitido en fecha 5 de marzo del 2020, y que, en referido auto de admisión de poder, ordena la Secretaria Municipal, que se dé traslado al Departamento de Catastro para que siga con el procedimiento correspondiente.

III. ANÁLISIS JURÍDICO

- I.** Que revisada la documentación y según el informe presentado por el Departamento de Catastro Municipal, mediante la inspección de campo, se pudo verificar que se trata de un Bien Inmueble ubicado en el barrio de **MANGROVE BIGHT**, perteneciente a la aldea de **FLOWERS BAY**, jurisdicción de este municipio, el cual está debidamente identificado con sus mingos, y que, a la vez, está en posesión de la señora **ENA JANETTE WHITEFIELD MARTÍNEZ**. Como producto de la inspección, se pudo constatar fehacientemente que, en toda el área del inmueble, tiene la principal característica, es cubierta por área verde; a su vez, de diferentes grupos o derivaciones de este.
- II.** El propósito del trámite de Solicitud de Certificación de Título por medio de Dominio Pleno de un Bien Inmueble, es certificar el dominio pleno que pueda ostentar particulares (ya sea de derecho público o privado) sobre bienes inmuebles ejidales. Así como la palabra "dominio", lo define el Artículo 613: "*Se llama dominio o propiedad, el derecho*

de poseer exclusivamente una cosa y gozar y disponer de ella, sin más limitaciones que las establecidas por la ley o por la voluntad del propietario". En relación con el artículo 36 del Ley General de Aguas, el cual dice: *"Las acciones de conservación de las aguas tienen como propósito conservar o incrementar los volúmenes de agua, interviniendo los ecosistemas que lo generan o incidiendo en las actividades que lo disminuyan o que afecten su biodiversidad, mediante los instrumentos que establece esta Ley"*. Lo cual nos indica que los particulares puedan ostentar el dominio sobre las cosas que son susceptibles de dominio, pero esto será siempre regulado y limitado por la ley en los casos que aplican.

III. En todo caso, el inmueble que es contraído a solicitar en dominio pleno por la señora **ENA JANETTE WHITEFIELD MARTÍNEZ**, es libre de título inscrito en el registro correspondiente; pero, debido a la naturaleza del inmueble, el cual es constatado por el Departamento de Catastro y Departamento de Ambiente, al momento de practicar la inspección in situ del bien inmueble, donde identifican que toda el área solicitada, es área de reserva. Queda plenamente identificado las categorías de áreas de reserva en las leyes, como ser el artículo 37 del Ley General de Aguas, numeral cuarto y sexto, siendo manglar y arrecifes coralinos. La Municipalidad en este caso, deberá actuar en su condición de garante de derechos del medioambiente por ser lo establecido en la ley, siendo necesario intervenir y cohibir cualquier actividad que podrían disminuir la biodiversidad del ecosistema.

IV. En las Normas Generales para el Control del Desarrollo de las Islas de la Bahía, publicado mediante el Acuerdo Ejecutivo No. 002-2004, en el Diario Oficial de La Gaceta, en fecha trece (13) de enero del año dos mil cinco (2005), encontramos regulado la protección de manglares y coral emergido en los artículos 37 al 43, donde esta explícitamente claro, la prohibición del otorgamiento de títulos ya sea de dominio útil como de dominio pleno en las áreas de manglares.

IV. DICTAMEN FINAL

El Suscrito Jefe del Departamento Legal Municipal, en base de lo anteriormente expuesto, es del criterio legal que **NO ES PROCEDENTE** en derecho continuar con el trámite de Solicitud de Título de Propiedad en Dominio Pleno, de un bien inmueble ubicado en el barrio de **MANGROVE BIGHT**, perteneciente a la aldea de **FLOWERS BAY**, jurisdicción de este municipio de Roatán, peticionado por el Abogado **HECTOR DANIEL ZELAYA ALFARO**, actuando en su condición de Apoderado Legal de la señora **ENA JANETTE WHITEFIELD MARTÍNEZ**; por lo que es necesario someter el conocimiento del expediente administrativo a sesión de la Honorable **CORPORACIÓN MUNICIPAL DE ROATÁN**, quien aprobara o improbara lo recomendado.

En fe de lo cual, firmo el presente en el municipio de Roatán, departamento de Islas de la Bahía, a los diez (10) días del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), para ser agregado al expediente administrativo No. **071-2017.- ABOGADO JOSÉ ÁNGEL CARRANZA FLORES.- JEFE DEL DEPARTAMENTO LEGAL.-** Este dominio pleno

ya había sido solicitado por diferentes personas y denegado en el 2010. -Después de discutido el tema, la Corporación Municipal, toma la decisión de aprobar la opinión legal del expediente número 071-2017 solicitado por la señora ENA JANETT WHITEFIELD MARTINEZ, en la cual dictamina que **NO ES PROCEDENTE** continuar con el trámite de Solicitud de Título de Propiedad en Dominio Pleno ya que toda el área del inmueble solicitado fue objeto de retiros por ocupar espacios destinado a bienes públicos, debido a que eran áreas protegidas del medio ambiente.- EL cual fue aprobado por el Alcalde Municipal RONNIE RICHARD MC NAB THOMPSON y los Regidores NIDIA PATRICIA HERNANDEZ WEBSTER, PAUL LEONARD GALE ANSEL, RAQUEL PENINA RAMOS VILLALOBO, JIMMY RUDOLPH CONNOR JAMES, DAVY ALEXANDER BODDEN BRICE, SONIA MARIBEL MARTINEZ MERAZ, JOSE OCTAVIO RODAS MENDOZA, ALICIA ROXANA ESPINOZA ARIAS, JOSE MELITON JUAREZ, INGRID MAREIL Y ROSALES CRUZ.

SE EMITE DICTAMEN LEGAL

DEPARTAMENTO LEGAL DE LA HONORABLE CORPORACIÓN MUNICIPAL DE ROATÁN, DEPARTAMENTO DE ISLAS DE LA BAHÍA

VISTO: Para emitir Dictamen Legal en el Expediente Administrativo No. **079-2021** constitutivo de una Solicitud de Certificación de Título por medio de Dominio Pleno de un Bien Inmueble ubicado en la aldea de "**FLOWERS BAY**", jurisdicción de este municipio, promovido por la Abogada **YENY SAGRARIO SÁNCHEZ** en su condición de Apoderada Legal del señor **ROY EDSON JOHNSON STAMP**, de generales ya conocidos, y que según escrito de solicitud, el bien inmueble solicitado ha estado bajo su posesión de manera pacífica e ininterrumpida, constando de una extensión superficial de **MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO PUNTO OCHENTA METROS CUADRADOS (1,934.80 M²)** equivalentes a **CERO PUNTO CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO ACRES (0.478@)**; por el cual, en acorde al artículo 72 de la Ley de Procedimiento Administrativo y en apego al artículo 8 del Reglamento Especial para Titulación de Inmuebles Urbanos Municipales en Posesión de Particulares, en mi condición de Jefe del Departamento Legal de esta Alcaldía se permite a emitir el respectivo Dictamen Legal.

I. ANTECEDENTES

PRIMERO: En fecha dos (2) de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), se presentó ante esta Alcaldía, escrito cuyo suma reza "**SE SOLICITA OTORGAMIENTO EN DOMINIO PLENO SOBRE UN LOTE DE TERRENO. - SE ACOMPAÑAN DOCUMENTOS. PETICIÓN CARTA PODER.**", por la Abogada **YENY SAGRARIO SÁNCHEZ**, en su condición de Apoderada Legal del señor **ROY EDSON JOHNSON STAMP**, y que, junto con el escrito de solicitud, acompaña los documentos y demás anexos necesarios para comenzar el trámite respectivo, tal como una autenticada declaración jurada de propiedad hecha por el solicitante, por un área de **MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO PUNTO OCHENTA METROS CUADRADOS (1,934.80 M²)** equivalentes a **CERO PUNTO CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO ACRES (0.478@)**,

colindando **AL NORTE** con calle de acceso, **AL SUR** con el mar caribe, **AL OESTE** con propiedad de la señora Carla Bescari Galo, y **AL ESTE** con propiedad de la señora Nina Johnson; el cual corre agregado en el folio 4 del expediente de mérito y que dicho inmueble lo obtuvo por medio de contrato privado de compraventa, celebrado en fecha nueve (9) de junio del año mil novecientos noventa y cinco (1995) y otorgado por la señora Curline Netta Johnson Watler, y que desde ese entonces, ha estado bajo su posesión y dominio, y que copia fotostática del contrato está debidamente autenticado y corre agregado al folio 10. Se dictó auto de admisión a la solicitud en fecha tres (3) de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), ordenando la remisión del expediente al Departamento de Control Tributario, para que establezca el estado tributario del solicitante, así como al Departamento de Catastro, para que realice las verificaciones topográficas y los estudios pertinentes.

SEGUNDO: La Unidad Técnica del Departamento de Catastro junto con la Unidad Técnica del Departamento de Ambiente, en fecha veinticinco (25) de febrero del año dos mil veintidós (2022), personaron en la ubicación del bien inmueble para practicar in situ la inspección del campo, con la finalidad de corroborar los datos topográficos del área contraída a solicitar en dominio pleno. En fecha siete (7) de marzo del año dos mil veintitrés (2023), el Departamento de Catastro emite su Dictamen Técnico / e Informe Final para la Aprobación de Certificación en Dominio Pleno, el cual informa sobre los antecedentes de dominio del bien inmueble y en su sección segunda, expone la existencia de un inmueble de mayor extensión y que está sujeto al dominio privado de una sociedad mercantil, registrado bajo la matrícula: **972532**; además, que la clave catastral: **1101050990037**, está a favor del mismo sociedad mercantil denominado **B. L INVESTMENTS S. A.**, con una área total de **DIECINUEVE MIL SEISCIENTOS UNO METROS CUADRADOS (19,601.00 M²)**, y que la área contraída a solicitar en dominio pleno, se encuentra dentro del perímetro del inmueble registrado y debidamente inscrito. Concluye en su sección quinta con el parecer de **no viable**, en vista que la propiedad solicitada por la parte interesada se encuentra actualmente registrado en el Instituto de la Propiedad, bajo el sistema de folio real con matrícula: **972532**. En vista que el predio solicitado por el señor **ROY EDSON JOHNSON STAMP** se ha comprobado fehacientemente que el inmueble objeto de solicitud no pertenece a los ejidos municipales, se ha determinado que no es procedente en derecho otorgar dominio pleno sobre el inmueble objeto de solicitud.

II. HALLAZGOS RELEVANTES

Que, en base al informe técnico emitido por el Departamento de Catastro, se puede llegar a la conclusión que el predio que está siendo solicitado por la parte interesada para que se le otorgare en dominio pleno, es en efecto, propiedad privada y no parte de los ejidos municipales. A raíz que existe un título de propiedad debidamente inscrito en el Instituto de la Propiedad Inmueble y Mercantil, bajo el sistema de folio real con matrícula: **972532**.

Habiendo identificado al inmueble comprendido dentro del área de uno de mayor extensión, es importante mencionar que el de mayor extensión se encuentra catastrado con clave: **1101050990037**, a favor de la sociedad mercantil denominado **B. L INVESTMENTS S. A.**,

en el base de datos del departamento, según lo informado por la Arquitecta **DIANA CRUZ** en su informe.

III. ANÁLISIS JURÍDICO

- I. Que revisada la documentación y según el informe presentado por el Departamento de Catastro Municipal, se pudo verificar que se trata de un Bien Inmueble que ostenta justo título dominio e inscrito en el Instituto de la Propiedad Inmueble y Mercantil Regional del Departamento de Islas de la Bahía, y dicho título registrado abarca toda el área del inmueble objeto en la solicitud.
- II. El Reglamento Especial para la Titulación de Inmuebles Urbanos Municipales en posesión de particulares establece en su Artículo 8: *“Con el Informe final del Departamento de Catastro Municipal y Urbanismo, se devolverá el expediente con sus documentos y actuaciones a la Secretaria Municipal y está a su vez, enviara el expediente al Departamento Legal para su revisión y comprobación de cumplimiento de todas las actuaciones y requisitos necesarios para la creación del título de propiedad correspondiente”*.
- III. Que dentro de las facultades que tiene la Alcaldía Municipal, está la de expender certificación de título en dominio pleno sobre bienes inmuebles que son de naturaleza ejidal, es decir que pertenecen al municipio y que se encuentren en posesión de particulares, todo según lo establecido en el Reglamento Especial para la Titulación de Inmuebles Urbanos Municipales en posesión de particulares; no obstante, la Alcaldía no está facultada en expender certificaciones de título en dominio pleno de predios que no se encuentran comprendidos de los ejidos municipales, tal como es la situación del cuerpo de terreno solicitado por el parte interesado, cuya situación predial se encuentra perteneciente a un título de propiedad debidamente inscrito e identificado.
- IV. Complementando lo anterior, es seguro en dictaminar que la Corporación Municipal de Roatán pueda aprobar o improbar las solicitudes que le son presentados, en el caso que nos ocupa, lo recomendable seria no expedir certificación de título en dominio pleno por ser el probado que el inmueble objeto de solicitud no pertenece a los ejidos municipales, estando en acorde al artículo 25 numeral 11 de la Ley de Municipalidades, el cual dice: *“La Corporación Municipal es el órgano deliberativo de la Municipalidad, electa por el pueblo y máxima autoridad dentro del término municipal; en consecuencia, le corresponde ejercer las facultades siguientes. – 11) Recibir, aprobar o improbar todo tipo de solicitudes, informes, estudios y demás”*.
- V. Qué, al existir un título registrado y que abarca el área completa del inmueble objeto de solicitud, conforme a lo dictaminado por la Unidad Técnica del Departamento de Catastro, no puede continuar por el motivo anteriormente expuesto, criterio que es compartido por este Departamento legal.

IV. DICTAMEN FINAL

El Suscrito Jefe del Departamento Legal Municipal, en base de lo anteriormente expuesto, es del criterio legal que **NO ES PROCEDENTE** en derecho continuar con el trámite de Solicitud de Título de Propiedad en Dominio Pleno, de un bien inmueble ubicado en la aldea de “**FLOWERS BAY**”, jurisdicción de este municipio de Roatán, peticionado por la Abogada **YENY SAGRARIO SÁNCHEZ**, actuando en su condición de Apoderada Legal del señor **ROY EDSON JOHNSON STAMP**, por los motivos expuestos en el segundo antecedente de hecho y primer, tercer y cuarto apartado del motivación jurídica realizado; en consecuencia, tal como lo indica el procedimiento establecido en el Reglamento Especial para Titulación de Inmuebles Urbanos Municipales en Posesión de Particulares, es necesario someter el conocimiento del expediente administrativo a sesión de la Honorable **CORPORACIÓN MUNICIPAL DE ROATÁN**, quien aprobará o improbará lo recomendado.-En fe de lo cual, firmo el presente en el municipio de Roatán, departamento de Islas de la Bahía, a los veintisiete (27) días del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), para que sea agregado a los antecedentes del Expediente Administrativo No. **079-2021.-ABOGADO JOSÉ ÁNGEL CARRANZA FLORES.-JEFE DEL DEPARTAMENTO LEGAL.-** Después de discutido el tema, la Corporación Municipal, toma la decisión de aprobar la opinión legal en el expediente número 079-2021 solicitado por el señor **ROY EDSON JOHNSON STAMP** en la cual dictamina que **NO ES PROCEDENTE** continuar con el trámite de Solicitud de Título de Propiedad en Dominio ya que cuenta con título de propiedad debidamente inscrito.- EL cual fue aprobado por el Alcalde Municipal **RONNIE RICHARD MC NAB THOMPSON** y los Regidores **NIDIA PATRICIA HERNANDEZ WEBSTER, PAUL LEONARD GALE ANSEL, RAQUEL PENINA RAMOS VILLALOBO, JIMMY RUDOLPH CONNOR JAMES, DAVY ALEXANDER BODDEN BRICE, SONIA MARIBEL MARTINEZ MERAZ, JOSE OCTAVIO RODAS MENDOZA, ALICIA ROXANA ESPINOZA ARIAS, JOSE MELITON JUAREZ, INGRID MAREILY ROSALES CRUZ.-SE EMITE DICTAMEN LEGAL.-DEPARTAMENTO LEGAL DE LA HONORABLE CORPORACIÓN MUNICIPAL DE ROATÁN, DEPARTAMENTO DE ISLAS DE LA BAHÍA**

VISTO: Para emitir Dictamen Legal en el Expediente Administrativo No. **086-2022** constitutivo de una Solicitud de Certificación de Título por medio de Dominio Pleno de un Bien Inmueble ubicado en la aldea conocido como “**SANDY BAY**”, jurisdicción de este municipio, promovido por el Abogado **BAYRON JULIO FAJARDO RAMÍREZ** en su condición de Apoderado Legal de la señora **AMINTA ISABEL PADILLA REYES**, de generales ya conocidos, y que según escrito de solicitud, el bien inmueble solicitado ha estado bajo su posesión de manera pacífica e ininterrumpida, constando de una extensión superficial de **DOSCIENTOS CINCO PUNTO SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS (205.72 M²)**; por el cual, el suscrito Asesor Legal de esta Alcaldía se permite a emitir el respectivo Dictamen Legal.

I. ANTECEDENTES

PRIMERO: En fecha seis (6) de julio del año dos mil dos mil veintidós (2022), se presentó ante esta Alcaldía, escrito intitulado “**SE SOLICITA DOMINIO PLENO DE UN**

INMUEBLE. - SE ACOMPAÑAN DOCUMENTOS. - PODER", por el Abogado **BAYRON JULIO FAJARDO RAMÍREZ**, en su condición de apoderado legal de la señora **AMINTA ISABEL PADILLA REYES**. Junto con el escrito de solicitud, acompaña los documentos y anexos necesarios, para acreditar los extremos de la solicitud, como ser: a) Constancia del Departamento de Catastro que corre agregado al folio número veintidós (22), donde establece que la ubicación del inmueble contraído a solicitar se encuentra ubicado dentro del área de un inmueble catastrado como: **1101072630066**, a favor de la señora **LOVINE AVONALE COLEMAN CONNOR**, (ver folio No. 22); b) Documento privado de donación otorgado por el señor **JESUS GIRON ALVARADO**, realizado en el municipio de Roatán, del Departamento de Islas de la Bahía, a los cuatro (4) días del mes de enero del año dos mil veintidós (2022) (ver folio No. 12 y No. 13); c) Contrato privado de compraventa realizado en la ciudad de Roatán, del Departamento de Islas de la Bahía, a los cinco (5) días del mes de julio del año dos mil once (2011), otorgado por la señora **LOVINE AVONALE COLEMAN CONNOR**, por un valor de **CIENTO TRECE MIL TRESCIENTOS CUARENTA LEMPIRAS EXACTOS (L113,340.00)** equivalentes a **SEIS MIL DÓLARES (\$6,000.00)**, a favor del señore el señor **JESUS GIRON ALVARADO** (ver folio No. 18) ; d) Plano planimétrico por una área de **DOSCIENTOS CINCO PUNTO SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS (205.72M²)** equivalentes a **CERO PUNTO CERO CINCUENTA ACRES (0.050 @)**. En fecha seis (6) de julio del año corriente (2022), se dictó auto de admisión de la solicitud, y se ordena que se remitiera el expediente de mérito a los departamentos de Control Tributario que establece el estado tributario del solicitante y a Catastro para que realice las verificaciones in situ del bien inmueble y los estudios pertinentes.

SEGUNDO: La Unidad Técnica del Departamento de Catastro, en fecha dos (2) de septiembre del año dos mil veintidós (2022), se personó en la ubicación del bien inmueble para practicar la debida inspección in situ. En fecha catorce (14) de febrero del año dos mil veintitres (2023), el Departamento de Catastro emitió su Dictamen Técnico e Informe Final para la Aprobación de Certificación en Dominio Pleno, el cual, demostró los resultados obtenidos de la inspección del campo. Resulta que el inmueble objeto de solicitud se encuentra dentro del área de un inmueble de mayor extensión, el cual es registrado en el Instituto de la Propiedad Inmueble y Mercantil bajo el sistema de folio real la matricula cuatro, cero, siete, seis, ocho, cuatro (407684), el cual tiene como antecedente bajo el sistema de folio personal, asiento número veintitres (23) del tomo uno (1) en el Registro de la Propiedad, Hipotecas y Anotaciones Preventivas, a favor de los señores **SUSIAN COLEMAN, DUNE COLEMAN, LOVINE COLEMAN, y DEARCILEE COLEMAN**, quienes lo obtienen por medio de compraventa otorgado por el señor **GEORGE EDWARD CONNOR**, siendo que el inmueble vendido por una área de seis acres (6 @), todo según lo informado por los antecedentes predial desglosado en la sección segunda del informe mencionado. Finalmente concluye el Departamento de Catastro con el parecer de no conceder el bien inmueble solicitado en dominio pleno por la Honorable Corporación Municipal, en

virtud que no pertenece a los ejidos municipales, y que el bien inmueble pertenece a favor de terceros.

II. HALLAZGOS RELEVANTES

Que, en base al informe técnico emitido por el Departamento de Catastro, se puede llegar a la conclusión que el predio que está siendo solicitado por la parte interesada para que se le otorgare en dominio pleno, es en efecto, propiedad privada y no parte de los ejidos municipales, puesto que existe justo título de propiedad debidamente inscrito en el Instituto de la Propiedad Inmueble y Mercantil, siendo la que se describe a continuación:

Primera Copia del Instrumento Numero veintisiete (27) e inscrito en el asiento veintitrés (23) del tomo uno (1) del Libro de Registro de Propiedad, Hipotecas, y Anotaciones Preventivas, otorgado a favor de los señores **SUSIAN COLEMAN, DUNE COLEMAN, LOVINE COLEMAN, y DEARCILEE COLEMAN**, y ahora trasladado a sistema de folio real bajo la matrícula número cuatro, cero, siete, seis, ocho, cuatro (407684).

Habiendo identificado al inmueble comprendido dentro del área de uno de mayor extensión, es importante mencionar que el de mayor extensión se encuentra catastrado con clave catastral: 1101072630066, a favor de la señora **LOVINE AVONALE COLEMAN CONNOR**, en el base de datos del departamento, según lo informado por la Arquitecta **MONIQUE MILLER WOOD** en su condición de Técnico de Catastro a través de su Informe Técnico.

III. ANÁLISIS JURÍDICO

- I. Que revisada la documentación y según el informe presentado por el Departamento de Catastro Municipal, se pudo verificar que se trata de un Bien Inmueble que ostenta justo título dominio e inscrito en el Instituto de la Propiedad Inmueble y Mercantil Regional del Departamento de Islas de la Bahía, y dicho título registrado abarca toda el área del predio objeto en la solicitud.
- II. El Reglamento Especial para la Titulación de Inmuebles Urbanos Municipales en posesión de particulares establece en su Artículo 8: *“Con el Informe final del Departamento de Catastro Municipal y Urbanismo, se devolverá el expediente con sus documentos y actuaciones a la Secretaria Municipal y está a su vez, enviara el expediente al Departamento Legal para su revisión y comprobación de cumplimiento de todas las actuaciones y requisitos necesarios para la creación del título de propiedad correspondiente”*.
- III. Que dentro de las facultades que tiene la Alcaldía Municipal, está la de expender certificación de título en dominio pleno sobre bienes inmuebles que son de naturaleza ejidal, es decir que pertenecen al municipio y que se encuentren en posesión de particulares, todo según lo establecido en el Reglamento Especial para la Titulación de Inmuebles Urbanos Municipales en posesión de particulares; no obstante, la Alcaldía no está facultada en expender certificaciones de título en dominio pleno de predios que no se

encuentran comprendidos de los ejidos municipales, tal como es la situación del cuerpo de terreno solicitado por el parte interesado, cuya situación predial se encuentra conforme a un título de propiedad debidamente inscrito e identificado.

IV. Qué, al existir un título registrado y que abarca área completa del inmueble objeto de solicitud, conforme a lo dictaminado por la Unidad Técnica del Departamento de Catastro, no puede continuar por el motivo anteriormente expuesto, criterio que es compartido por este Departamento legal.

IV. DICTAMEN FINAL

El Suscrito Jefe del Departamento Legal Municipal, en base de lo anteriormente expuesto, es del criterio legal que **NO ES PROCEDENTE** en derecho continuar con el trámite de Solicitud de Título de Propiedad en Dominio Pleno, de un bien inmueble localizado en el lugar conocido como "**SANDY BAY**", jurisdicción de este municipio de Roatán, solicitado por la señora **AMINTA ISABEL PADILLA REYES**; por lo que es necesario someter el conocimiento del expediente administrativo a sesión de la Honorable **CORPORACIÓN MUNICIPAL DE ROATÁN**, quien aprobara o improbara lo recomendado.

En fe de lo cual, firmo el presente en el municipio de Roatán, departamento de Islas de la Bahía, a los veintiún (21) días del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), para ser agregado al expediente administrativo No. **086-2022**.

**ABOGADO JOSÉ ÁNGEL CARRANZA FLORES
JEFE DEL DEPARTAMENTO LEGAL**

Después de discutido el tema, la Corporación Municipal, toma la decisión de aprobar la opinión legal en el expediente número 086-2022 solicitado por la señora **AMINTA ISABEL PADILLA REYES** en el cual dictamina que **NO ES PROCEDENTE** continuar con el trámite de Solicitud de Título de Propiedad en Dominio Pleno ya que cuenta con título de propiedad debidamente inscrito.- EL cual fue aprobado por el Alcalde Municipal **RONNIE RICHARD MC NAB THOMPSON** y los Regidores **NIDIA PATRICIA HERNANDEZ WEBSTER, PAUL LEONARD GALE ANSEL, RAQUEL PENINA RAMOS VILLALOBO, JIMMY RUDOLPH CONNOR JAMES, DAVY ALEXANDER BODDEN BRICE, SONIA MARIBEL MARTINEZ MERAZ, JOSE OCTAVIO RODAS MENDOZA, ALICIA ROXANA ESPINOZA ARIAS, JOSE MELITON JUAREZ, INGRID MAREIL Y ROSALES CRUZ.**- **SE EMITE DICTAMEN LEGAL.**- **DEPARTAMENTO LEGAL DE LA HONORABLE CORPORACIÓN MUNICIPAL DE ROATÁN, DEPARTAMENTO DE ISLAS DE LA BAHÍA**

VISTO: Para emitir Dictamen Legal en el Expediente Administrativo No. **077-2021** constitutivo de una Solicitud de Certificación de Título por medio de Dominio Pleno de un Bien Inmueble ubicado en la aldea de "**FLOWERS BAY**", jurisdicción de este municipio, promovido por la Abogada **YENY SAGRARIO SÁNCHEZ** en su condición de Apoderada Legal del señor **ROY EDSON JOHNSON STAMP**, de generales ya conocidos, y que según escrito de solicitud, el bien inmueble solicitado ha estado bajo su posesión de manera pacífica e ininterrumpida, constando de una extensión superficial de **NOVENTA Y TRES PUNTO CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS (93.42 M²)** equivalentes a **CERO PUNTO CERO VEINTITRES ACRES (0.023@)**; por el cual, en acorde al artículo 72 de

la Ley de Procedimiento Administrativo y en apego al artículo 8 del Reglamento Especial para Titulación de Inmuebles Urbanos Municipales en Posesión de Particulares, en mi condición de Jefe del Departamento Legal de esta Alcaldía, se permite a emitir el respectivo Dictamen Legal.

I. ANTECEDENTES

PRIMERO: En fecha veintitres (23) de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), se presentó ante esta Alcaldía, escrito cuyo suma reza "**SE SOLICITA OTORGAMIENTO EN DOMINIO PLENO SOBRE UN LOTE DE TERRENO. - SE ACOMPAÑAN DOCUMENTOS. PETICIÓN.**", por la Abogada **YENY SAGRARIO SÁNCHEZ**, en su condición de Apoderada Legal del señor **ROY EDSON JOHNSON STAMP**, y que, junto con el escrito de solicitud, acompaña los documentos y demás anexos necesarios para comenzar el trámite respectivo, tal como el contrato privado de compraventa por un inmueble de **NOVENTA Y TRES PUNTO CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS (93.42 M²)** equivalentes a **CERO PUNTO CERO VEINTITRES ACRES (0.023 @)**, colindando **AL NORTE** con calle de acceso, **AL SUR** con calle de acceso, **AL OESTE** con propiedad de la señora Raquel Man, y **AL ESTE** con calle principal; celebrado en fecha tres (3) de enero del año dos mil veinte (2020) y otorgado por la señora Arla Estella Dixon Warrior, el cual corre agregado en él folio 4 y 5 del expediente de mérito y el mismo está debidamente autenticado. Se dictó auto de admisión a la solicitud el viernes, tres (3) de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), ordenando remisión del expediente al Departamento de Control Tributario, para que establezca el estado tributario del solicitante, así como al Departamento de Catastro, para que realice las verificaciones topográficas y los estudios pertinentes.

SEGUNDO: La Unidad Técnica del Departamento de Catastro junto con la Unidad Técnica del Departamento de Ambiente, en fechas veinticinco (25) de febrero y diecinueve (19) de mayo del año dos mil veintidós (2022), se personaron en la ubicación del bien inmueble para practicar in situ la inspección del campo, con la finalidad de corroborar los datos topográficos del área contraída a solicitar en dominio pleno. En fecha ocho (8) de marzo del año dos mil veintitrés (2023), el Departamento de Catastro emite su Dictamen Técnico / e Informe Final para la Aprobación de Certificación en Dominio Pleno, el cual informa sobre los antecedentes de dominio del bien inmueble y en su sección segunda, expone la existencia de un inmueble de mayor extensión y que está sujeto al dominio privado de un particular, registrado bajo la matrícula: **370883**; además, que la clave catastral: **1101051090060**, está a favor de la señora **ARLA ESTELLA DIXON WARRIOR** con una área inscrita (originalmente) de **UN MIL NOVECIENTOS DIECIOCHO PUNTO SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS (1,918.72 M²)**, y que la área contraída a solicitar en dominio pleno, se encuentra dentro del perímetro del inmueble registrado y debidamente inscrito. Concluye en su sección cuarta con el parecer de **no viable**, en vista que la propiedad solicitada por la parte interesada se encuentra actualmente registrado en el Instituto de la Propiedad, bajo el sistema de folio real con matrícula: **370883**. En cuanto al predio solicitado por el señor **ROY EDSON JOHNSON STAMP**, se ha comprobado fehacientemente que el inmueble objeto de

solicitud, no pertenece a los ejidos municipales, trayendo como resultado la conclusión que no es procedente en derecho otorgar dominio pleno sobre el inmueble objeto de solicitud.

II. HALLAZGOS RELEVANTES

Que, en base al informe técnico emitido por el Departamento de Catastro, se puede llegar a la conclusión que el predio que está siendo solicitado por la parte interesada para que se le otorgare en dominio pleno, es en efecto, propiedad privada y no parte de los ejidos municipales. A raíz que existe un título de propiedad debidamente inscrito en el Instituto de la Propiedad Inmueble y Mercantil, bajo el sistema de folio real con matrícula: **370883**. Al mismo tiempo, es necesario hacer mención que el inmueble que se ha trasladado en folio real, proviene de un título de dominio pleno otorgado por la Corporación Municipal otorgada a la misma señora en el año dos mil seis (2006), **MR-570-2006**, inscrito bajo el Asiento **12**, Tomo **201**, en el Libro de Registro de la Propiedad, Hipotecas y Anotaciones Preventivas del Registro de la Propiedad de esta circunscripción registral.

Habiendo identificado al inmueble comprendido dentro del área de uno de mayor extensión, es importante mencionar que el inmueble de mayor extensión se encuentra catastrado con clave: **1101051090060**, a favor de la señora **ARLA ESTELLA DIXON WARRIOR** en el base de datos del Departamento de Catastro, según lo informado por la Arquitecta **DIANA CRUZ** en su informe.

Se aprecia que, si los ánimos del solicitante es obtener un documento registrable sobre la fracción de terreno que adquirió de forma privada, mediante el procedimiento de dominio pleno llevado a cabo en la Alcaldía de Roatán, deberá solicitar a la señora Dixon, que le otorgue en venta el inmueble por medio de instrumento público, para que sea efectivo su inscripción en el Instituto de la Propiedad Inmueble y Mercantil, según manda la ley en cuanto a derecho registral.

III. ANÁLISIS JURÍDICO

- I. Que revisada la documentación y según el informe presentado por el Departamento de Catastro Municipal, se pudo verificar que se trata de un Bien Inmueble que ostenta justo título dominio e inscrito en el Instituto de la Propiedad Inmueble y Mercantil Regional del Departamento de Islas de la Bahía, y dicho título registrado abarca toda el área del inmueble objeto en la solicitud.
- II. El Reglamento Especial para la Titulación de Inmuebles Urbanos Municipales en posesión de particulares establece en su Artículo 8: *“Con el Informe final del Departamento de Catastro Municipal y Urbanismo, se devolverá el expediente con sus documentos y actuaciones a la Secretaria Municipal y está a su vez, enviara el expediente al Departamento Legal para su revisión y comprobación de cumplimiento de todas las actuaciones y requisitos necesarios para la creación del título de propiedad correspondiente”*.
- III. Que dentro de las facultades que tiene la Alcaldía Municipal, está la de expender certificación de título en dominio pleno sobre bienes inmuebles que son de naturaleza

ejidal, es decir que pertenecen al municipio y que se encuentren en posesión de particulares, todo según lo establecido en el Reglamento Especial para la Titulación de Inmuebles Urbanos Municipales en posesión de particulares; no obstante, la Alcaldía no está facultada en expender certificaciones de título en dominio pleno de predios que no se encuentran comprendidos de los ejidos municipales, tal como es la situación del cuerpo de terreno solicitado por el parte interesado, cuya situación predial se encuentra perteneciente a un título de propiedad debidamente inscrito e identificado.

IV. Complementando lo anterior, es seguro en dictaminar que la Corporación Municipal de Roatán pueda aprobar o improbar las solicitudes que le son presentados, en el caso que nos ocupa, lo recomendable sería no expedir certificación de título en dominio pleno por ser el probado que el inmueble objeto de solicitud no pertenece a los ejidos municipales, estando en acorde al artículo 25 numeral 11 de la Ley de Municipalidades, el cual dice: *“La Corporación Municipal es el órgano deliberativo de la Municipalidad, electa por el pueblo y máxima autoridad dentro del término municipal; en consecuencia, le corresponde ejercer las facultades siguientes. – 11) Recibir, aprobar o improbar todo tipo de solicitudes, informes, estudios y demás”*.

V. Qué, al existir un título registrado y que abarca el área completa del inmueble objeto de solicitud, conforme a lo dictaminado por la Unidad Técnica del Departamento de Catastro, no puede continuar por el motivo anteriormente expuesto, criterio que es compartido por este Departamento legal.

IV. DICTAMEN FINAL

El Suscrito Jefe del Departamento Legal Municipal, en base de lo anteriormente expuesto, es del criterio legal que **NO ES PROCEDENTE** en derecho continuar con el trámite de Solicitud de Título de Propiedad en Dominio Pleno, de un bien inmueble ubicado en la aldea de **“FLOWERS BAY”**, jurisdicción de este municipio de Roatán, petitionado por la Abogada **YENY SAGRARIO SÁNCHEZ**, actuando en su condición de Apoderada Legal del señor **ROY EDSON JOHNSON STAMP**, por los motivos expuestos en el segundo antecedente de hecho y primer, tercer y cuarto apartado del motivación jurídica realizado; en consecuencia, tal como lo indica el procedimiento establecido en el Reglamento Especial para Titulación de Inmuebles Urbanos Municipales en Posesión de Particulares, es necesario someter el conocimiento del expediente administrativo a sesión de la Honorable **CORPORACIÓN MUNICIPAL DE ROATÁN**, quien aprobará o improbará lo recomendado.

En fe de lo cual, firmo el presente en el municipio de Roatán, departamento de Islas de la Bahía, a los veintisiete (27) días del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), para que sea agregado a los antecedentes del Expediente Administrativo No. **077-2021.-ABOGADO JOSÉ ÁNGEL CARRANZA FLORES.-JEFE DEL DEPARTAMENTO LEGAL**-Después de discutido el tema, la Corporación Municipal, toma la decisión de aprobar la opinión legal del expediente número 077-2021 solicitado por el señor **ROY EDSON JOHNSON STAMP** en la cual dictamina que **NO ES PROCEDENTE** continuar con el

trámite de Solicitud de Título de Propiedad en Dominio Pleno ya que cuenta con título de propiedad debidamente inscrito.- EL cual fue aprobado por el Alcalde Municipal RONNIE RICHARD MC NAB THOMPSON y los Regidores NIDIA PATRICIA HERNANDEZ WEBSTER, PAUL LEONARD GALE ANSEL, RAQUEL PENINA RAMOS VILLALOBO, JIMMY RUDOLPH CONNOR JAMES, DAVY ALEXANDER BODDEN BRICE, SONIA MARIBEL MARTINEZ MERAZ, JOSE OCTAVIO RODAS MENDOZA, ALICIA ROXANA ESPINOZA ARIAS, JOSE MELITON JUAREZ, INGRID MAREILY ROSALES CRUZ.-**SE EMITE DICTAMEN LEGAL.**-**DEPARTAMENTO LEGAL DE LA HONORABLE CORPORACIÓN MUNICIPAL DE ROATÁN, DEPARTAMENTO DE ISLAS DE LA BAHÍA.**-**VISTO:** Para emitir Dictamen Legal en el Expediente Administrativo No. 191-2022 constitutivo de una Solicitud de Certificación de Título por medio de Dominio Pleno de un Bien Inmueble ubicado en la aldea de "FLOWERS BAY", jurisdicción de este municipio, promovido por el Abogado KARTLEE YOHANN JOHNSON MCBRIDE en su condición de Apoderado Legal del señor CLIVE RONALD WATLER WHITTAKER, de generales ya conocidos, y que según escrito de solicitud, el bien inmueble solicitado ha estado bajo su posesión de manera pacífica e ininterrumpida, constando de una extensión superficial de **QUINCE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES PUNTO VEINTICINCO METROS CUADRADOS (15,253.25 M²)** equivalentes a **TRES PUNTO SETENTA Y SIETE ACRES (3.77 @)**; por el cual, en acorde al artículo 72 de la Ley de Procedimiento Administrativo y en apego al artículo 8 del Reglamento Especial para Titulación de Inmuebles Urbanos Municipales en Posesión de Particulares, en mi condición de Jefe del Departamento Legal de esta Alcaldía se permite a emitir el respectivo Dictamen Legal.

I. ANTECEDENTES

PRIMERO: En fecha veinticinco (25) de noviembre del año dos mil veintidós (2022), se presentó ante esta Alcaldía, escrito cuyo suma reza "***SE SOLICITA OTORGAMIENTO DE DOMINIO PLENO.- SE ACOMPAÑAN DOCUMENTOS.- INSPECCIÓN.- RESOLUCIÓN.- PODER.***", por el Abogado KARTLEE YOHANN JOHNSON MCBRIDE, en su condición de Apoderado Legal del señor CLIVE RONALD WATLER WHITTAKER, y que, junto con el escrito de solicitud, acompaña los documentos y demás anexos necesarios para comenzar el trámite respectivo, tal como una autenticada declaración jurada de propiedad hecha por el solicitante, por un área de **QUINCE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES PUNTO VEINTICINCO METROS CUADRADOS (15,253.25 M²)** equivalentes a **TRES PUNTO SETENTA Y SIETE ACRES (3.77 @)**, colindando **AL NORTE** con carretera pavimentada y propiedad de los herederos Parson, **AL SUR** con el mar caribe y propiedad de la señora Nelda Bodden, **AL OESTE** con propiedad de la señora Nelda Bodden y Sexta Johnson, y **AL ESTE** con propiedad de la familia Bennett y el mar caribe; el cual corre agregado en él folio 3 del expediente de mérito y que dicho inmueble lo obtuvo por medio de contrato privado de compraventa, celebrado en fecha cinco (5) de noviembre del año mil novecientos ochenta y uno (1981) y otorgado por los señores Clarence Martínez y Adela Martínez de Bugle, y que desde ese entonces, ha estado bajo su posesión y

dominio. Se dictó auto de admisión a la solicitud en fecha veinticinco (25) de noviembre del año dos mil veintidós (2022), ordenando la remisión del expediente al Departamento de Control Tributario, para que establezca el estado tributario del solicitante y de su apoderado legal, así como al Departamento de Catastro, para que realice las verificaciones topográficas y los estudios pertinentes.

SEGUNDO: La Unidad Técnica del Departamento de Catastro en conjunto con la Unidad Técnica del Departamento de Ambiente, en fecha dieciséis (16) de febrero del año dos mil veintitrés (2023), se personaron en la ubicación del bien inmueble para practicar in situ la inspección del campo, con la finalidad de corroborar los datos topográficos del área contraída a solicitar en dominio pleno. En fecha siete (7) de marzo del año dos mil veintitrés (2023), el Departamento de Catastro emite su Dictamen Técnico / e Informe Final para la Aprobación de Certificación en Dominio Pleno, el cual informa sobre los antecedentes de dominio del bien inmueble. En su sección segunda, expone que el inmueble contraído a solicitar se encuentra dentro de un terreno de mayor extensión y que está registrado bajo la matrícula: **972532**; junto con el clave catastral: **1101050990037**, siendo a favor de la sociedad mercantil denominado **B. L INVESTMENTS S. A.**, con un área total inscrito de **DIECINUEVE MIL SEISCIENTOS UNO METROS CUADRADOS (19,601.00 M²)**. Catastro concluye en su sección quinta con el parecer de **no viable**, en vista que la propiedad solicitada por la parte interesada no forma parte de los ejidos municipales.

II. HALLAZGOS RELEVANTES

En base al informe técnico emitido por el Departamento de Catastro, se puede llegar a la conclusión que el predio que está siendo solicitado por la parte interesada para que se le otorgare en dominio pleno, es en efecto propiedad privada y no parte de los ejidos municipales, a raíz que existe un título de propiedad debidamente inscrito en el Instituto de la Propiedad Inmueble y Mercantil, bajo el sistema de folio real con matrícula: **972532**.

Habiendo identificado al inmueble comprendido dentro del área del inmueble de mayor extensión, es importante mencionar que el de mayor extensión se encuentra catastrado con clave: **1101050990037**, a favor de la sociedad mercantil denominado **B. L INVESTMENTS S. A.**, en el base de datos del departamento, según lo informado por la Arquitecta **DIANA CRUZ** en su informe.

III. ANÁLISIS JURÍDICO

- I. Que revisada la documentación y según el informe presentado por el Departamento de Catastro Municipal, se pudo verificar que se trata de un Bien Inmueble que ostenta justo título dominio e inscrito en el Instituto de la Propiedad Inmueble y Mercantil Regional del Departamento de Islas de la Bahía, y dicho título registrado abarca toda el área del inmueble objeto en la solicitud.
- II. El Reglamento Especial para la Titulación de Inmuebles Urbanos Municipales en posesión de particulares establece en su Artículo 8: *“Con el Informe final del Departamento de Catastro Municipal y Urbanismo, se devolverá el expediente con sus*

documentos y actuaciones a la Secretaría Municipal y está a su vez, enviara el expediente al Departamento Legal para su revisión y comprobación de cumplimiento de todas las actuaciones y requisitos necesarios para la creación del título de propiedad correspondiente”.

III. Que dentro de las facultades que tiene la Alcaldía Municipal, está la de expender certificación de título en dominio pleno sobre bienes inmuebles que son de naturaleza ejidal, es decir que pertenecen al municipio y que se encuentren en posesión de particulares, todo según lo establecido en el Reglamento Especial para la Titulación de Inmuebles Urbanos Municipales en posesión de particulares; no obstante, la Alcaldía no está facultada en expender certificaciones de título en dominio pleno de predios que no se encuentran comprendidos de los ejidos municipales, tal como es la situación del cuerpo de terreno solicitado por la parte interesada, cuya situación predial se encuentra perteneciente a un título de propiedad debidamente inscrito e identificado.

IV. Complementando lo anterior, es seguro en dictaminar que la Corporación Municipal de Roatán pueda aprobar o improbar las solicitudes que le son presentados, en el caso que nos ocupa, lo recomendable seria no expedir certificación de título en dominio pleno por ser comprobado que el inmueble objeto de solicitud no pertenece a los ejidos municipales, estando en acorde al artículo 25 numeral 11 de la Ley de Municipalidades, el cual dice: *“La Corporación Municipal es el órgano deliberativo de la Municipalidad, electa por el pueblo y máxima autoridad dentro del término municipal; en consecuencia, le corresponde ejercer las facultades siguientes. – 11) Recibir, aprobar o improbar todo tipo de solicitudes, informes, estudios y demás”.*

V. Qué, al existir un título registrado y que abarca el área completa del inmueble objeto de solicitud, conforme a lo dictaminado por la Unidad Técnica del Departamento de Catastro, no puede continuar por el motivo anteriormente expuesto, criterio que es compartido por este Departamento legal.

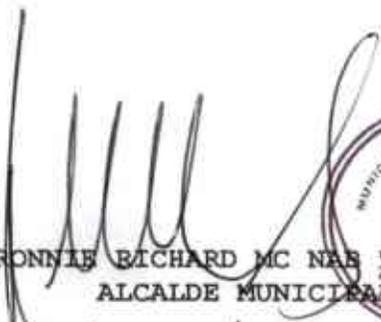
IV. DICTAMEN FINAL

El Suscrito Jefe del Departamento Legal Municipal, en base de lo anteriormente expuesto, es del criterio legal que **NO ES PROCEDENTE** en derecho continuar con el trámite de Solicitud de Título de Propiedad en Dominio Pleno, de un bien inmueble ubicado en la aldea de **“FLOWERS BAY”**, jurisdicción de este municipio de Roatán, petitionado por el Abogado **KARTLEE YOHANN JOHNSON MCBRIDE**, actuando en su condición de Apoderado Legal del señor **CLIVE RONALD WATLER WHITTAKER**, por los motivos expuestos en el segundo antecedente de hecho y primer, tercer y cuarto apartado del motivación jurídica realizado; en consecuencia, tal como lo indica el procedimiento establecido en el Reglamento Especial para Titulación de Inmuebles Urbanos Municipales en Posesión de Particulares, es necesario someter el conocimiento del expediente administrativo a sesión de la **HONORABLE CORPORACIÓN MUNICIPAL DE ROATÁN**, quien aprobará o improbará lo recomendado.

En fe de lo cual, firmo el presente en el municipio de Roatán, departamento de Islas de la Bahía, a los veintisiete (27) días del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), para que sea agregado a los antecedentes del Expediente Administrativo No. 191-2022.

ABOGADO JOSÉ ÁNGEL CARRANZA FLORES
JEFE DEL DEPARTAMENTO LEGAL

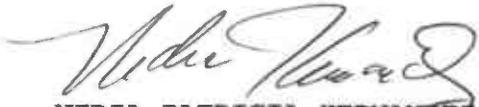
Después de discutido el tema, la Corporación Municipal, toma la decisión de aprobar la opinión legal en expediente número 191-2022 solicitado por el señor **CLIVE RONALD WATLER WHITTAKER** la cual dictamina que **NO ES PROCEDENTE** continuar con el trámite de Solicitud de Título de Propiedad en Dominio Pleno ya que se encuentra un instrumento publico registrado de esa propiedad.-EL cual fue aprobado por el Alcalde Municipal **RONNIE RICHARD MC NAB THOMPSON** y los Regidores **NIDIA PATRICIA HERNANDEZ WEBSTER, PAUL LEONARD GALE ANSEL, RAQUEL PENINA RAMOS VILLALOBO, JIMMY RUDOLPH CONNOR JAMES, DAVY ALEXANDER BODDEN BRICE, SONIA MARIBEL MARTINEZ MERAZ, JOSE OCTAVIO RODAS MENDOZA, ALICIA ROXANA ESPINOZA ARIAS, JOSE MELITON JUAREZ,** la Regidora **INGRID MAREILY ROSALES CRUZ** (no se encontraba a la hora de la aprobación).-**PUNTO NUMERO SEIS (6) CIERRE DE SESION:** No habiendo más que tratar El Señor Alcalde Municipal, dice.-Se cierra la sesión siendo las **11:23 A.M.** de la tarde procediendo la Infrascrita Secretaria Municipal a Redactar la presente Acta que contiene una relación precisa en todo lo acontecido y resuelto, con el compromiso de entregar a cada Miembro de la Corporación Municipal una copia del acta para su conocimiento, para aclaraciones o enmiendas que se permitan pedir y que serán incluidas como notas adicionales de la presente acta, la cual fue Ratificada en el acto y procederán a sus respectivas firmas.-Habiendo concluido todos los asuntos y mociones del orden del día entendidas en el acta, se revisa y Ratifica el acta. -----ULTIMA LINEA-----.

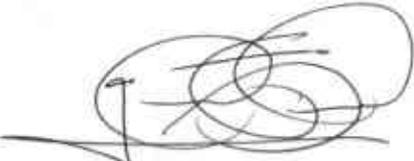

RONNIE RICHARD MC NAB THOMSON
ALCALDE MUNICIPAL




TRUDY BRUNETH HILTON HILTON
VICE ALCALDESA




NIDIA PATRICIA HERNANDEZ
REGIDORA MUNICIPAL


PAUL LEONARD GALE ANSEL
REGIDOR MUNICIPAL


RAQUEL PENINA RAMOS VILLALOBO
REGIDORA MUNICIPAL


JIMMY RUDOLPH CONNOR JAMES
REGIDOR MUNICIPAL

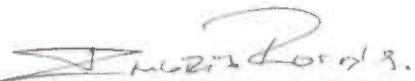

DAVY ALEXANDER BODDEN BRICE
REGIDOR MUNICIPAL


SONIA MARIBEL MARTINEZ MERAZ
REGIDORA MUNICIPAL


JOSÉ OCTAVIO RODAS MENDOZA
REGIDOR MUNICIPAL


ALICIA ROXANA ESPINOZA ARIAS
REGIDORA MUNICIPAL


JOSE MELITON JUAREZ REYES
REGIDOR MUNICIPAL


INGRID MAREILY ROSALES CRUZ
REGIDORA MUNICIPAL


ABOG. MYRLE YANNEL BROOKS
SECRETARIA MUNICIPAL

