

MUNICIPALIDAD DE VILLANUEVA
SECRETARÍA MUNICIPAL
HONDURAS, C.A.

TRANSCRIPCIÓN

El Infrascrito Secretario Municipal de éste término **TRANSCRIBE:** El Punto 4.1, inciso g), Acta de Sesión Extraordinaria No.25-2017 de fecha 31 de julio de 2017, que literalmente dice así: Seguidamente la **Abogada Zoila Isabel López Reyes, Asesora Legal**, para su análisis, discusión y aprobación da a conocer el **Reglamento de Regularización Predial**, el cual textualmente dice así:

CONSIDERANDO: Que uno de los propósitos fundamentales del Estado de Derecho es la realización de la justicia mediante el imperio del Derecho y que aquella debe estar alcance de toda la comunidad.

CONSIDERANDO.- Que la Constitución de la República establece, que las Instituciones descentralizadas gozan de independencia funcional y administrativa, y a este efecto podrán emitir los reglamentos que sean necesarios de conformidad con la Ley.

CONSIDERANDO: Que la Constitución de la República establece como derecho individual, que ninguna persona que tiene la libre administración de sus bienes puede ser privado del derecho de determinar sus asuntos civiles por transacción o arbitramento.

CONSIDERANDO: Que es deber ineludible del Estado contribuir a crear un clima propicio para fortalecer la inversión nacional y extranjera y de esta manera, mejorarla calidad de vida de la población.

CONSIDERANDO.- Que la Corporación Municipal es el órgano deliberativo de la Municipalidad, electa por el pueblo y máxima autoridad dentro del término municipal; la que le corresponde entre sus facultades las de: a) Crear, reformar y derogar los instrumentos normativos locales de conformidad con la Ley de Municipalidades,; b) Aprobar anualmente el Plan de Arbitrios de la conformidad con la Ley de Municipalidades

CONSIDERANDO.- Que se hace imprescindible emitir un reglamento para la regularización predial municipal por vía administrativa mediante el proceso de conciliación, que organice el municipio de una forma práctica, pacífica, ordenada, y democrática, procurando elevar el nivel de vida de sus habitantes

y más que todo salvar guardar la integridad física de cada uno de ellos, estableciendo las bases derechos que protejan y beneficien a sus habitantes para que gocen de justicia, cultura y bienestar social.

POR TANTO: En uso de las facultades de que esta investida y en aplicación del artículo 12 numeral 3 y del 25, numeral 1 y 7 de la Ley de Municipalidades vigente, 69 de la ley de Propiedad, 19 y demás aplicables de la ley de policía y convivencia social.

ACUERDA:

Aprobar lo siguiente:

REGLAMENTO PARA LA REGULARIZACIÓN PREDIAL MUNICIPAL POR VÍA ADMINISTRATIVA.

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO PRIMERO

PROPÓSITOS Y OBJETIVOS

ARTÍCULO 1.-El presente reglamento tiene como propósito fortalecer y otorgar seguridad jurídica a los titulares de la propiedad, el acceso a la propiedad por parte de todos los sectores de la sociedad de manera ordenada, pacífica, expedita y económica por vía administrativa.

ARTÍCULO 2.- Son objetivos del presente reglamento:

1. Integrar y coordinar regulaciones y procedimientos de conciliación relativos a la propiedad orientada al desarrollo de la persona humana y la sociedad.
2. Aplicar mecanismos administrativos, jurídicos que garanticen la seguridad, transparencia y reducción de costos y tiempos en las transacciones para solución de conflictos de tenencia de tierra.
3. Asegurar el reconocimiento y protección de los derechos de propiedad privada y municipal, promover su regularización y facilitar la realización de procedimientos por vía administrativa.
4. Promover la solución legal y expedita de los conflictos relativos a la propiedad sobre la misma
5. Propiciar el acceso de las personas a la propiedad de manera segura.

CAPITULO SEGUNDO

PARÁMETRO LEGAL

ARTÍCULO 3.- En amparo de los artículos 69 de la Ley de Propiedad y 19 de la ley de policía y convivencia social, se declara de prioridad municipal la regularización y solución de conflictos sobre la tenencia, posesión y propiedad

de bienes inmuebles de todo el Municipio, mediante la vía administrativa de conciliación para la incorporación de los predios al catastro municipal según la concordancia entre la realidad física y la realidad jurídica.

ARTÍCULO 4.- La conciliación es un mecanismo de solución de controversias a través del cual, dos o más personas, naturales o jurídicas, tratan de lograr por sí mismas la solución de sus diferencias con la ayuda de un tercero neutral y calificado que se denominará conciliador.

ARTÍCULO 5.- Las disposiciones del presente Reglamento regulan:

- I. Los procedimientos de regularización que permitan la solución pacífica, expedita, económica y segura de los conflictos en la tenencia de la tierra.
- II. La integración, organización y funcionamiento de dichos predios al Catastro Municipal de acorde a la realidad física del mismo;
- III. La forma, términos y procedimientos a que se sujetarán los trabajos catastrales; y
- IV. Las obligaciones que en materia de catastro tienen los propietarios o poseedores de bienes inmuebles, así como las de las personas que realicen actos relacionados con la aplicación del presente Reglamento

CAPITULO TERCERO ÁMBITO DE APLICACIÓN

ARTÍCULO 6.-El proceso de Regularización será iniciado únicamente a petición de parte y cuando se den las circunstancias siguientes:

1. Predios de naturaleza privada cuyos poseedores tengan identificada la persona que ostenta el dominio de la propiedad.
2. Certeza mediante documento indubitado, sobre la propiedad de un inmueble en el que se encuentren asentamientos humanos contra la voluntad de sus dueños.

ARTÍCULO 7.- No podrán someterse al procedimiento de regularización predial, las zonas sujetas a regímenes especiales.

ARTÍCULO 8.-Se consideran zonas sujetas a regímenes especiales las siguientes:

- a. Bosques Municipales
- b. Las áreas protegidas
- c. Los parques municipales
- d. Áreas de Utilidad Pública
- e. Predios Municipales en general.

CAPITULO CUARTO INSTANCIAS

ARTÍCULO 9.-La solución de conflictos mediante la conciliación se realizara por vía administrativa a través del departamento Municipal de Justicia, ante funcionarios del orden administrativo, debidamente habilitados por la ley para tal efecto, específicamente en las salas de conciliación.

Las audiencias de conciliación pueden desarrollarse por analogía de conformidad a la Ley de Conciliación y Arbitraje.

ARTÍCULO 10.-Gratuidad en la conciliación. La conciliación prestada en los centros de conciliación, será gratuita.

ARTÍCULO 11.-Inhabilitación del conciliador para otras actuaciones. Quien actúe como conciliador quedará inhabilitado para actuar en cualquier proceso judicial o arbitral relacionado con el conflicto y objeto de la conciliación, ya sea como juez, árbitro, testigo, asesor o apoderado de una de las partes.

TITULO II DE LOS DERECHOS CAPITULO PRIMERO DERECHOS BÁSICOS DE LAS PARTES

ARTÍCULO 12.- Son derechos esenciales de los participantes en el proceso conciliatorio:

1. La protección de la vida, salud y seguridad humana en la adquisición de bienes.
2. La protección de sus intereses económicos mediante un trato equitativo y no discriminatorio o abusivo.
3. la libertad de elección y decisión.
4. la libertad de contratación
5. El ejercicio pleno de sus derechos de conformidad a las leyes.

Los derechos antes enunciados no excluyen los consignados en otras leyes.

TITULO III DEL PROCEDIMIENTO

CAPITULO PRIMERO DEL ACTO CONCILIATORIO

ARTÍCULO 13.-El acto conciliatorio entendido como la Audiencia de Conciliación, es eminentemente personal. Las partes, sean el solicitante(s) y/o

el invitado(s), deberán asistir personalmente a la Audiencia de Conciliación, sin que puedan valerse de representantes, con excepción de las personas jurídicas, y de los solicitantes domiciliados en el extranjero. Sólo ellos, podrán hacerlo por intervención de sus representantes, siempre y cuando éstos cuenten con facultades expresas para conciliar, en los términos de la legislación correspondiente.

Con excepción a los casos señalados en el primer párrafo de este artículo, a fin de preservar el carácter personal de la Conciliación, no se admite la presencia en la Audiencia de Conciliación del representante de la parte.

ARTÍCULO 14.- Reglas de la Audiencia de Conciliación.- Para la realización de la Audiencia de Conciliación deberán observarse las siguientes reglas:

1. Las partes pueden estar asesoradas por personas de su confianza, las cuales pueden ser abogados u otra especialidad profesional. La participación de los asesores tiene por finalidad brindar información especializada a la parte asesorada para que ésta tome una decisión informada. El asesor no deberá interferir en las decisiones de las partes ni asumir un rol protagónico durante las discusiones que se promuevan en la Audiencia de Conciliación.
2. Si la Audiencia se lleva a cabo en más de una sesión, deberá dejarse expresa constancia de la interrupción en el documento que emita para estos efectos el Centro de Conciliación, señalándose el día y la hora en que continuará la Audiencia. La sola firma de las partes en el documento emitido, significa que han sido debidamente invitados para la siguiente sesión.
3. Si ninguna de las partes acude a la primera sesión, no debe convocarse a más sesiones, dándose por concluido el procedimiento de Conciliación.
4. Cuando las partes asisten a la primera sesión, el Conciliador debe promover el diálogo y eventualmente proponerles fórmulas conciliatorias no obligatorias, a excepción de los temas específicos establecidos en el artículo 26 de este reglamento, que deben quedar como parte del proceso de conciliación definidos a fin de evitar perjuicios para las partes. Si al final de dicha sesión, las partes manifiestan su deseo de no conciliar, la Audiencia y el procedimiento de Conciliación deben darse por concluidos.
5. Cuando sólo una de las partes acude a la primera sesión, deberá convocarse a una segunda. Si la situación persiste en la segunda sesión, deberá darse por concluida la Audiencia y el procedimiento de Conciliación.

6. Cuando cualquiera de las partes deja de asistir a dos sesiones alternadas o consecutivas, el Conciliador deberá dar por concluida la Audiencia y el procedimiento de Conciliación.

El Centro de Conciliación, queda obligado a otorgar a las partes, concluida la Audiencia de Conciliación, copia certificada del Acta de Conciliación. la expedición de dichas Copias Certificadas se efectuará abonando la tasa correspondiente por expedición de la Copia Certificada del Acta de conformidad al artículo 106 del Plan de Arbitrios vigente para el año 2015.

CAPITULO SEGUNDO

DEL PROCESO DE REGULARIZACIÓN PREDIAL MUNICIPAL POR VÍA ADMINISTRATIVA.

ARTÍCULO 15.-El proceso de regularización predial en vía administrativa, comprenderá las siguientes etapas, a través de audiencias celebradas en el departamento municipal de Justicia:

1. Solicitud de Conciliación.
2. Declaratoria de intención o negativa de someterse al procedimiento de conciliación para la solución de conflicto de tenencia de tierra.
3. Declaratoria de Regularización: la cual determinara el documento de titularidad, delimitación y extensión del área sujeta a regularización.
4. Levantamiento de censo: Encuesta socio económica de los habitantes
5. Nombramiento de los facilitadores del proceso por parte de la comunidad
6. Trabajos catastrales consistentes en:
 - Definición de áreas de utilidad pública/ áreas verdes en base a los parámetros legales a favor de la municipalidad y en beneficio de la misma comunidad.
7. Definición de servicios básicos, con indicación de responsables, tiempo de instalación y demás por menores propias de las condiciones mínimas ambientales.
8. Convenio regulador entre las partes.
9. Cierre del proceso de conciliación.

CAPITULO TERCERO

DE LA SOLICITUD DE LA CONCILIACIÓN

ARTÍCULO 16.-Requisitos de la Solicitud de Conciliación.- La solicitud de Conciliación deberá presentarse por escrito y contendrá:

1. El nombre, denominación o razón social, documentos de identidad, domicilio del solicitante o de los solicitantes.
2. El nombre y domicilio del representante del solicitante o solicitantes, de ser el caso.

3. El nombre, denominación o razón social de la persona o de las personas con las que se desea conciliar.
4. El domicilio o la dirección del centro de trabajo de la persona o de las personas con las que se desea conciliar.
5. Los hechos que dieron lugar al conflicto, expuestos en forma precisa.
6. La pretensión, indicada con orden y claridad.
7. La firma del solicitante; o su huella digital

La solicitud de Conciliación podrá realizarse también verbalmente. Para este efecto, el departamento Municipal de Justicia en sus salas de conciliación elaborarán formatos de la solicitud de Conciliación, los que deberán contener todos los requisitos señalados en el párrafo anterior. En este caso, todos los datos serán requeridos directamente por el Centro de Conciliación.

Si el solicitante desconoce el domicilio o el centro de trabajo de la parte con la que debe conciliar, señalará este hecho en su solicitud.

En este caso, el Centro de Conciliación extenderá el Acta de Conciliación por inasistencia de una de las partes, declarando que la inasistencia se produce por desconocimiento del domicilio o del centro de trabajo del invitado a conciliar.

ARTÍCULO 17.-Anexos de la solicitud de Conciliación.- A la solicitud de Conciliación se deberá acompañar:

1. Copia simple del documento de identidad del solicitante o solicitantes y, en su caso, del representante.
2. El documento que acredita la representación, de ser el caso.
3. Copias simples del documento o documentos relacionados con el conflicto.
4. Tantas copias simples de la solicitud, y sus anexos, como invitados a conciliar.

ARTÍCULO 18.-Designación del Conciliador.- Recibida la solicitud, el Centro de Conciliación designará al Conciliador dentro de las veinticuatro (24) horas. El Conciliador designado, será el encargado de elaborar las invitaciones para la Audiencia, las cuales deberán ser notificadas dentro de los cinco días útiles siguientes.

Si la solicitud es presentada por ambas partes, la Audiencia de Conciliación, podrá realizarse en el día.

ARTÍCULO 19.- De las invitaciones.- Las invitaciones deberán redactarse en forma clara, sin emplear abreviaturas, y contendrán:

1. El nombre, denominación o razón social de la persona o personas a invitar y el domicilio.
2. La denominación o razón social y dirección del Centro de Conciliación o del Juzgado de Paz Letrado.
3. El nombre, denominación o razón social del solicitante de la Conciliación.
4. El asunto sobre el cual se pretende conciliar.
5. Copia simple de la solicitud de Conciliación y sus anexos.
6. Información relacionada con la Conciliación en general y sus ventajas en particular.
7. Día y hora para la Audiencia de Conciliación.
8. Fecha de la invitación.
9. Nombre y firma del Conciliador.

En lo que concierne al día y hora de la audiencia de Conciliación en las invitaciones, se fijará sólo la fecha de la sesión que corresponda.

ARTÍCULO 20.- De la Notificación de las invitaciones.- La notificación de las invitaciones podrá efectuarla el Centro de Conciliación, a través de un empleado, debiendo entregarse, en el domicilio señalado por el solicitante. La invitación se entregará a la persona capaz que se encuentre en el domicilio señalado por el solicitante, o al encargado del edificio, de ser el caso. Además, se dejará constancia escrita del nombre, firma e identificación del receptor, anotando las características del inmueble o lugar en el que se deja la invitación, así como el día y hora del acto.

Si el notificador no pudiera entregar la invitación, sea por negativa, por no domiciliar o no laborar el destinatario en el lugar, por no poder firmar, u otros supuestos; dejará constancia de estas circunstancias y de las características del inmueble donde se procede a dejar la invitación debajo de la puerta.

En casos excepcionales podrá entregarse la invitación a conciliar a través del solicitante, sin perjuicio de que dicha notificación sea ratificada por la comparecencia del invitado a conciliar, caso contrario el centro de conciliación no incurre en ninguna responsabilidad debiendo únicamente dejar constancia de la inasistencia y cierre del proceso de conciliación.

ARTÍCULO 21.- INASISTENCIA A LA AUDIENCIA. Si alguna de las partes no comparece a la audiencia a que fue citada, se señalará fecha para una nueva

audiencia. Si el citado no comparece a la segunda audiencia el conciliador expedirá al interesado la constancia de imposibilidad de conciliación.

ARTÍCULO 22.-ASISTENCIA A LA AUDIENCIA. Si habiendo sido notificado las partes comparecen a la audiencia a que fue citada y declara su negativa de someterse al proceso de conciliación, el conciliador expedirá al interesado la constancia de imposibilidad de conciliación, dando por terminada toda intención de resolver el conflicto por tenencia de tierra y dejando expedita cualquier otra vía legal a las partes para dirimir sus diferencias.

CAPITULO CUARTO

DELA DECLARATORIA DE REGULARIZACIÓN:

ARTÍCULO 23.-Si habiendo sido notificado las partes comparecen a la audiencia a que fue citada y previo a la exposición del conciliador con relación al asunto sometido promoviendo el diálogo y eventualmente proponiéndoles fórmulas conciliatorias no obligatorias, el invitado a conciliar declara su intención de someterse al proceso de conciliación, el conciliador dará inicio al procedimiento consignando en acta la declaratoria de Regularización predial municipal por vía administrativa mediante el procedimiento de conciliación.

ARTÍCULO 24.-La declaratoria de Regularización determinara el documento de titularidad, delimitación y extensión del área sujeta a regularización.

ARTÍCULO 25.-Declarada la regularización deberá procederse al nombramiento de los facilitadores del proceso por parte de la comunidad y consignarse en acta.

ARTÍCULO 26.-De conformidad al artículo 15 del presente reglamento el Conciliador debe promover el diálogo y eventualmente proponerles fórmulas conciliatorias no obligatorias, a excepción de aspectos específicos, los cuales deben quedar expresamente definidos en el acta de conciliación de acuerdo a parámetros legales, a fin de evitar perjuicios para las partes como para la población en general asegurando el ordenamiento en el desarrollo del municipio partiendo de la tenencia u ocupación irregular y desordenada existente.

Dichos aspectos obligatorios dentro del proceso de conciliación son:

1. Presentación de censo poblacional ubicado en el predio a regularizar.
2. Presentación de encuesta Socio-económica de los habitantes.
3. Trabajos catastrales (áreas de utilidad pública y otros) de conformidad al artículo 29 de este reglamento.

4. Definición de servicios básicos, con indicación de responsables, tiempo de instalación y demás por menores propias de las condiciones mínimas ambientales.
5. Convenio regulador entre las partes.

CAPITULO QUINTO DEL CATASTRO

ARTÍCULO 27.- Para los efectos de este Reglamento se entenderá por Catastro, el inventario, registro y la valuación de los bienes inmuebles objeto de regularización mediante el proceso de conciliación, ubicados dentro del territorio del Municipio.

ARTÍCULO 28.- La localización y levantamiento catastrales de predios afectados, comprende las operaciones y trabajos necesarios para determinar las características de los mismos, tales como: ubicación, topografía, uso, infraestructura, construcciones, avalúo y en general toda aquella información de carácter jurídico, socio-económico y estadístico necesario para los fines del catastro.

ARTICULO: 29.- Una vez conciliado el conflicto el departamento de catastro municipal realizara el levantamiento catastral para: a) Identificar y determinar el área afectada en general; b) identificación de cada predio ocupado para efecto de cobro de impuestos y servicios públicos; c) Definición de áreas de utilidad pública de acuerdo a los porcentajes legales.

ARTÍCULO 30.- La valuación catastral tiene por objeto asignar un valor equiparable al Valor de Mercado, a los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Municipio, de conformidad con los preceptos del presente Reglamento.

ARTÍCULO 31.- La valuación de los predios ubicados en el Municipio, se hará cuando éstos se inscriban por primera vez en el padrón catastral en la forma que especifica el presente Reglamento.

ARTÍCULO 32.- La zonificación catastral y los valores unitarios de suelo y construcción, servirán de base para determinar el valor catastral de cada uno de los predios ubicados en el Municipio.

CAPITULO SEXTO DEL CONVENIO REGULADOR

ARTÍCULO 33.- Realizada la conciliación entre las partes, deberá consignarse en el acta la obligatoriedad de la firma de convenios reguladores de manera individual o colectiva según sea el caso. el que deberá contener:

- a. La ubicación exacta del predio en pretensión
- b. El área total del predio
- c. El precio del predio, ya sea en forma general o individual, dicho precio deberá ser definido por varas cuadradas o metros cuadrados según lo estimen las partes intervinientes
- d. El plazo de formalización del convenio.
- e. Los Gastos de formalización o escrituración del predio en general o desmembramientos.

CAPITULO SÉPTIMO

DEL CIERRE DEL PROCESO DE CONCILIACIÓN

ARTÍCULO 34.- CONCLUSIÓN DEL PROCEDIMIENTO CONCILIATORIO. El procedimiento de conciliación concluye: 1) Con la firma del acta de conciliación que contenga el acuerdo al que llegaron las partes, especificando con claridad las obligaciones a cargo de cada una de ellas; 2) Con la suscripción de un acta en la que las partes y el conciliador dejan constancia de desacuerdo.

ARTÍCULO 35.- ACUERDO TOTAL O PARCIAL DE LA CONCILIACIÓN. Si la conciliación recae sobre la totalidad de las diferencias no habrá lugar al proceso judicial respectivo; si el acuerdo fuere parcial, quedará constancia de ello en el acta y las partes quedarán en libertad de dirimir las diferencias no conciliadas por cualquier otro procedimiento permitido por la ley.

ARTÍCULO 36.-ACTA DE CONCILIACIÓN. Si las partes logran llegar a un acuerdo conforme a la ley, el conciliador; para tal efecto redactará un acta de conciliación que contendrá el referido acuerdo, debiendo ser firmada por las partes.

ARTÍCULO 37.-VALIDEZ DE LAS ACTAS. Tanto el acta de conciliación como la constancia de desacuerdo, serán auténticas, con la sola firma de las partes y del conciliador sin necesidad de trámite notarial o judicial alguno.

DISPOSICIONES FINALES

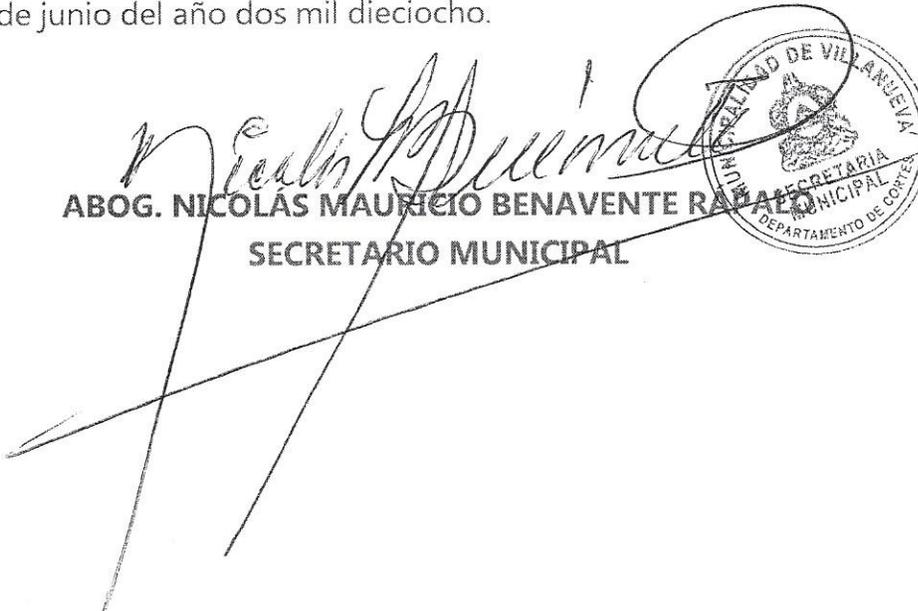
ARTICULO 38.- Los procedimientos conciliatorios efectuados con anterioridad al presente reglamento son completamente validos por haberse desarrollado ante el departamento municipal de Justicia y prevaleciendo la voluntad de las partes intervinientes en el proceso conciliatorio ajustadas a derecho.

ARTICULO 39.-Cualquier trámite que esté pendiente de concluirse y que se hubiere iniciado en el Departamento Municipal de Justicia sometiéndose al procedimiento de conciliación, le serán aplicables las presentes disposiciones.

ARTICULO 40.- El presente Reglamento entrará en vigencia a partir de su publicación dado en la ciudad de Villanueva, Departamento de Cortés, a los 31 días del mes de julio del año dos mil diecisiete.

La Corporación Municipal por unanimidad de los asistentes y en aplicación de los artículos No.12, 13, 14, 25 y demás de la Ley de Municipalidades, **Acuerda:**
Primero: Admitir y aprobar el **Reglamento de Regularización Predial** presentado por la Abogada Zoila Isabel López Reyes, Asesora Legal de la Municipalidad.- **Segundo:** Éste Reglamento deberá de ponerse en práctica a partir de la fecha y cumplido en su totalidad tal cual está siendo aprobado en ésta sesión.- Transcribir éste punto de Sesión Extraordinaria a la Gerencia Administrativa, Gerencia Financiera, Contabilidad, Auditoría Interna, Departamento Legal, y al señor Alcalde Municipal, para su cumplimiento, conocimiento y demás efectos posteriores.

Extendida en la ciudad de Villanueva, departamento de Cortés, a los once días del mes de junio del año dos mil dieciocho.


ABOG. NICOLÁS MAURICIO BENAVENTE RABADÁN

SECRETARIO MUNICIPAL

