



**DEPARTAMENTO DE AUDITORIA DEL SECTOR  
ECONOMICO Y FINANZAS**

**INVESTIGACION ESPECIAL SOBRE COMPRA DE UN TERRENO  
UBICADO EN VALLECITO, MUNICIPIO DE LIMON,  
DEPARTAMENTO DE COLON**

**INFORME ESPECIAL  
No 30/2006-DASEF**

**PERIODO  
DEL 4 DE ABRIL DE 2005  
AL 5 DE MAYO DE 2006**



**INSTITUTO NACIONAL AGRARIO  
INA**

**INVESTIGACION ESPECIAL SOBRE COMPRA DE UN TERRENO UBICADO  
EN VALLECITO, MUNICIPIO DE LIMON, DEPARTAMENTO DE COLON**

**INFORME ESPECIAL  
No 30/2006 DASEF**

**PERIODO  
DEL 4 DE ABRIL DE 2005  
AL 5 DE MAYO DE 2006**

**“DASEF”**

## **CONTENIDO**

### **INFORMACION GENERAL**

#### **PAGINA**

CARTA DE ENVIÓ DEL INFORME

### **CAPITULO I**

#### **INFORMACION INTRODUCTORIA**

A. MOTIVO DEL EXAMEN	1
B. OBJETIVOS DEL EXAMEN	1
C. ALCANCE DEL EXAMEN	1
D. ANTECEDENTES	2

### **CAPITULO II**

A. DESCRIPCION DE HECHOS	2-10
--------------------------	------

### **CAPITULO III**

A. INCUMPLIMIENTO DE NORMAS LEGALES	11-16
-------------------------------------	-------

### **CAPITULO IV**

CONCLUSIONES	17
ANEXOS	18-19



OFICIO N° 151-2006/DASEF  
Tegucigalpa, M.D.C. 11 de diciembre de 2006

Abogado  
**Francisco Funez**  
Ministro Director  
Instituto Nacional Agrario  
Su Oficina.

Señor Director:

Adjunto encontrará el Informe N° 30/2006-DASEF, de la investigación especial practicada al Instituto Nacional Agrario (INA), por el período comprendido del 4 de abril de 2005 al 5 de mayo de 2006. El exámen se efectuó en ejercicio de las atribuciones contenidas en los Artículos 222 reformado de la Constitución de la República; 3, 4, 5 numeral 4, 37, 41, 45 y 84 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Cuentas, 139 de su reglamento y conforme a las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas aplicables al Sector Público de Honduras.

Este informe contiene opiniones, comentarios y recomendaciones; los hechos que den lugar a responsabilidades civiles y administrativas, se tramitarán individualmente y los mismos serán notificados a los funcionarios y empleados en quienes recayere la responsabilidad.

Las recomendaciones formuladas en este informe fueron analizadas oportunamente con los funcionarios encargados de su ejecución y aplicación, mismas que contribuirán a mejorar la gestión de la institución a su cargo. Conforme al Artículo 79 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Cuentas, las recomendaciones son de obligatoria implementación, bajo la vigilancia del Tribunal.

Atentamente,

---

**Fernando Daniel Montes**  
PRESIDENTE POR LEY

## **CAPITULO I**

### **INFORMACION INTRODUCTORIA**

#### **A. MOTIVOS DEL EXAMEN**

Esta investigación especial se realizó en ejercicio de las atribuciones conferidas en el Artículo 222 reformado de la Constitución de la República; 3, 4, 5 numeral 4, 37, 41, 45 y 84 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Cuentas, 139 de su reglamento y en cumplimiento al oficio N° 1103/2006-DE, con fecha 29 de marzo 2006.

#### **B. OBJETIVOS DEL EXAMEN**

Los objetivos principales de esta investigación especial fueron los siguientes:

1. Comprobar la veracidad de los hechos contenidos en la denuncia efectuada por el Sindicato de Trabajadores del Instituto Nacional Agrario (SITRAINA), ante los medios de comunicación del país, sobre algunas irregularidades en la compra de un terreno ubicado en Vallecito, Municipio de Limón, Departamento de Colón, durante la gestión de Henry Francisco Acosta como Ministro Director.
2. Comprobar que en el avalúo de tierra, realizado por la Comisión Técnica de Avalúo, se emplearon criterios uniformes de valoración de acuerdo a la zona.
3. Determinar la integridad, exactitud, veracidad y razonabilidad de las cifras reflejadas en los registros contables, las transacciones administrativas y financieras y de los documentos de respaldo respectivos, relacionados con esta compra.
4. Identificar las áreas críticas relacionadas y comunicar las recomendaciones a los funcionarios de la entidad para su implementación.

#### **C. ALCANCE DEL EXAMEN**

La investigación se realizó mediante entrevistas y revisión de las operaciones, registros contables, documentación de respaldo relacionada con la compra del terreno ubicado en Vallecito, Municipio de Colón, e inspección física del terreno en mención; cubriendo el período comprendido entre el 4 de abril de 2005 al 5 de mayo de 2006.

## **D. ANTECEDENTES**

El día 29 de marzo de 2006, el Departamento de Auditoría del Sector Económico y Finanzas, emitió oficio N° 1103/2006-DE, para realizar investigación sobre la denuncia pública interpuesta por el Sindicato de Trabajadores del Instituto Nacional Agrario (SITRAINA), ante los medios de comunicación, relacionado con algunas irregularidades encontradas en la compra efectuada por el Instituto Nacional Agrario, de un terreno, ubicado en el lugar denominado Vallecito, municipio de Limón, Departamento de Colón, al señor Héctor Rivera Rosa, Luís Antonio Rivera Rosa y Andrés Francisco Rivera Rosa.

Como producto de nuestra revisión y del análisis de la documentación de soporte relacionada con la compra del mencionado terreno, se determinaron algunos hechos que contravienen algunas disposiciones legales y algunas deficiencias de control interno que mencionamos a continuación.

## **CAPITULO II**

### **DESCRIPCION DE HECHOS**

#### **INTRODUCCION**

El día 5 de abril de 2005, el señor José Rafael Maradiaga, en su condición de Representante Legal del señor; Héctor Rivera Rosa, presentó ante el Instituto Nacional Agrario (INA), la oferta de venta del lote de terreno 41-E, ubicado en el lugar denominado Vallecito, municipio de Limón, Departamento de Colón.

El Instituto Nacional Agrario (INA), consideró la oferta de venta de dicho terreno a petición de la Central Nacional de Trabajadores del Campo (CNTC), de la Regional de Colón, según consta en nota enviada el día 18 de abril de 2005, al Licenciado Henry Acosta, Ministro Director del Instituto Nacional Agrario (INA); es de hacer notar que en el expediente de este caso, no se encontró documentación que evidencie, que el valor de la tierra ofrecida, esta dentro de los parámetros aceptables para el Sector Reformado y que son aptas para labores agrícolas y ganaderas.

Posteriormente, y como parte del procedimiento empleado por la Institución para adquirir este tipo de bienes, el día 5 de abril de 2005, el Secretario General del INA, el señor Zoilo Cartagena Arita, emitió auto, en el que dice: "Pasen las diligencias al Departamento de Catastro Agrario, para que determine la naturaleza jurídica del predio ofrecido en venta, asimismo delinie y levante el plano topográfico del mismo..."; como resultado de dicha solicitud, el día 9 de mayo de 2005, el señor Roque Alexander Castillo (técnico G.P.S. de la oficina de Revisión General de Tierras del INA), emite su informe técnico estableciendo

que el terreno es de naturaleza jurídica privada, según Escritura N° 79, bajo registro N° 92, tomo 208, del registro de la propiedad y mercantil, menciona además, que este terreno consta de 527 manzanas, 997.55 varas cuadradas; no obstante, el señor Roque Alexander Castillo, no mencionó en su informe, que el terreno estaba ocupado y que sus pobladores ya contaban con casas, establos y que algunos de ellos poseían títulos de propiedad privados y otros otorgados por la alcaldía municipal etc., ya que de esto debió darse cuenta, al momento de verificar la naturaleza jurídica del terreno o al medir y delinear el mismo.

Luego, a petición de los señores Héctor Rivera Rosa, Luís Antonio Rivera Rosa, Andrés Francisco Rivera Rosa, se efectuó una remedida al terreno, resultando que dicho terreno consta de 1,267 manzanas con 6,795.56 varas cuadradas, esta remedida se registró en Escritura Pública N° 14, del 14 de mayo de 2005, inscrita bajo el N° 30, tomo 613 del Registro de la Propiedad; es importante mencionar que en esta Escritura, no comparecen en las diligencias de remedidas del terreno, como testigos, los colindantes de éste, que según el informe de fecha 09 de mayo del 2005, elaborado por el Técnico del INA, Roque Alexander Castillo, son los señores Julio Cesar Rosa Reyes, Carlos Javier Sánchez Tapia, Aída Ordóñez Padilla Lara y Armando Maradiaga Muñoz y Hugo Treviño.

Seguidamente, y como parte del procedimiento empleado por la Institución para adquirir este tipo de bienes, el Instituto Nacional Agrario (INA), solicita a la Comisión Técnica de Avalúo de tierra, que realice el avalúo correspondiente de dicho terreno, en atención a ello, el día 6 de junio de 2005, la Comisión Técnica de Avalúo, integrada por: Abogado Marco Antonio Amaya (Procuraduría General de la República), Abogada Yamileth Torres Enríquez (Ministerio de Finanzas), Abogada Sonia Maria Barahona (Tribunal Superior de Cuentas), Ingeniero Daniel Torres (Instituto Nacional Agrario), emitió su informe de avalúo, en el cual valora dicho terreno en L.14,000.00 por manzana, precio que ellos consideraron razonable, ya que se determinó de acuerdo al valor que establece el Departamento de catastro de la municipalidad y constancia extendida por el Banco Nacional de Desarrollo Agrícola (BANADESA).

El 10 de octubre de 2005, el Departamento Legal del Instituto Nacional Agrario (INA), emitió dictamen DAT-N° 523-2005, donde recomienda la compra del 50% del terreno ubicado en Vallecitos, municipio de Limón, Departamento de Colón, que equivale a 633 manzanas, 8,397.77 varas cuadradas.

Finalmente, el día 9 de noviembre de 2005, mediante resolución N° 196-2005, emitida por el Ministro Director y Secretario General del Instituto Nacional Agrario, se acuerda la compra del 50% del terreno, que equivale a 633 manzanas mas 8,397.77 varas cuadradas, por un precio de L.14,000.00 por manzana, totalizando la compra, la cantidad de ocho millones ochocientos setenta y tres mil setecientos cincuenta y seis lempiras con ochenta y siete centavos **L.8,873,756.87**, que se formalizó, en escritura pública N° 90, del 16 de

noviembre de 2005, autorizada por el Abogado Marcos Javier Almendares López, otorgada por Héctor Rivera Rosa, a favor del Instituto Nacional Agrario.

La compra de este terreno se efectuó mediante los siguientes desembolsos:

Concepto	Cheque N°	Fecha	Monto (L.)
Pago de Honorarios Profesionales	2045	29/11/2005	267,692.70
Pago abono terreno de Vallecito 1era parte	2093	20/12/2005	2,500.000.00
Pago abono terreno de Vallecito 1era parte	2122	22/12/2005	783,152.01
Pago por cancelación del terreno Vallecito 1era parte	2150	05/01/2006	5,322,912.16
<b>Total</b>			<b>8,873,756.87</b>

Posteriormente el 3 de enero de 2006, el señor Héctor Rivera Rosa, ofrece en venta al Instituto Nacional Agrario el resto del terreno (50%), ubicado en Vallecito, jurisdicción del municipio de Limón, Departamento de Colón, por lo que el 13 de enero de 2006, el Departamento Legal del Instituto Nacional Agrario, emite Dictamen DAT-N° 016-2006, resolviendo que se declare con lugar, lo solicitado por los señores Rivera Rosa. Es de hacer notar que según la resolución N° 196-2005 del 9 de noviembre de 2005, la institución a esa fecha no contaba con los fondos suficientes para comprar todo el terreno.

El 17 de enero de 2006, el Instituto Nacional Agrario (INA), emite Resolución N° 017-2006, en donde declara con lugar la proposición presentada por los señores Rivera Rosa, relacionada con la venta del resto del terreno en mención, el cual consta de una extensión superficial de 633 manzanas mas 8,397.77 varas cuadradas, pagando en total, la cantidad de ocho millones ochocientos setenta y tres mil setecientos cincuenta y seis lempiras con ochenta y siete centavos (**L. 8,873,756.87**), compra que se formalizó mediante escritura pública N° 1 del 17 de enero de 2006, otorgada por Héctor Rivera Rosa, Andrés Francisco Rivera Rosa, Luís Antonio Rivera Rosa, a favor del Instituto Nacional Agrario.

De esta compra, el Instituto Nacional Agrario, el día 26 de enero de 2006, emitió cheque N° 2213, a cargo de Banco FICOHSA, por la cantidad de dos millones de lempiras (L. 2,000,000.00), sin embargo este cheque aun está pendiente de cobro por parte de señores Luís Antonio Rivera Rosa, Andrés Francisco Rivera Rosa, Reina Margarita Rivera Rosa, e Irma Consuelo Ordóñez de Rosa, debido a que la cuenta contra la cual fue girado este cheque, no tenía fondos suficientes; quedando pendiente de pago la totalidad de esta compra por la cantidad de ocho millones ochocientos setenta y tres mil setecientos cincuenta y seis lempiras con ochenta y siete centavos (L. 8,873,756.87).

En resumen el INA adquirió totalmente el terreno ubicado en Vallecito Municipio de Limón, Departamento de Colón, con una extensión de 1,267 manzanas y 6,795.56 varas cuadradas, por un valor de diez y siete millones setecientos cuarenta y siete mil quinientos trece lempiras con setenta y cuatro centavos L. 17, 747,513.74.

Posteriormente, el día 20 de febrero de 2006, se le informa al nuevo Ministro Director del INA, Lic. Francisco Fúnez, de la reunión sostenida entre el Gobernador del Departamento de Colón, organizaciones campesinas (CNTC, ACAN, ANACH), representantes del señor Miguel Facusse y representantes del Instituto Nacional Agrario, para tratar el conflicto suscitado por la compra del terreno ubicado en Vallecito de esta jurisdicción, ya que actualmente se encuentran posesionadas 80 familias campesinas en una extensión de 157 manzanas, supuestamente dentro de dicho predio.

El 28 de febrero de 2006, la Comisión de Ganaderos, Agricultores y Vecinos de Flores de Oriente (A.G.A.F.), envía al Ministro Director del Instituto Nacional Agrícola, Lic. Francisco Fúnez, una demanda pública en la que se establece que dicha comisión ha sido atropellada por el grupo campesino que tomo posesión de la tierra y el INA, ya que los integrantes de esta comisión tienen años de vivir en estas tierras y cuentan con documentos otorgados por la Alcaldía de Limón, contratos de compra-venta y escrituras públicas que los acreditan como dueños de las mismas, por lo que solicitan al INA una pronta solución a esta problemática.

El 1 de marzo de 2006 se levanta un acta en donde todos los sectores involucrados establecen buscar una solución lo más pronto posible, estando presente el Vice-Ministro del Instituto Nacional Agrario (INA), Marco Tulio Cartagena.

Para constatar estos hechos, personal del Tribunal Superior de Cuentas, conjuntamente con personal de la Fiscalía, efectuaron una inspección física del lugar y las investigaciones correspondientes sobre dicho caso, encontrando lo siguiente:

**1. COMPRA DE TIERRA, DESMEMBRADA DE UN TITULO ORIGINAL SOBRE EL CUAL EXISTIA UNA PROHIBICION DE CELEBRAR ACTOS Y CONTRATOS Y EN LA QUE ACTUALMENTE EXISTEN OCUPANTES Y OTROS QUE POSEEN TITULOS DE PROPIEDAD.**

El propietario original, del terreno ubicado en Vallecitos, Municipio de Limón, Departamento de Colón (que constaba de 33 caballerías de tierra y fracción), fué el General Salomón Ordóñez Streber, según consta en un título supletorio del año 1914, registrado bajo el N° 265 folios 131 al 133 del tomo II, del Registro de la Propiedad, Inmueble y Mercantil del Departamento de Colón, del cual entre

otros, se desprende el documento denominado primera copia de la escritura pública, en el que establece la certificación por exhibición de la inscripción del terreno "Vallecito", anotado al N° 315, folios 21 y 22 del tomo II del Registro de la Propiedad del departamento de Colón, autorizada por el notario José María Matute, en Tegucigalpa, D.C. el 27 de mayo de 1941.

Posteriormente, el señor Fausto Ricardo Ordóñez Streber, mediante instrumento público N° 4 del 8 de enero de 1977 y ante el notario Armando Maradiaga Muñoz, adquirió mediante división material, de la mitad occidental del terreno conocido como Vallecito, jurisdicción de Limón, Departamento de Colón (que constaba de 6,569 has. y 50 ars.), la parte que correspondía por herencia Ab-Intestato, de su difunto padre el señor Alfredo Ordóñez Portal, inscrita la división material bajo el N° 36 del tomo 7 del Registro.

En las notas marginales de dicho instrumento, se encuentran registradas ventas de varios lotes, los que se detallan a continuación:

- Tres lotes de terreno, el N° 9, con 33 mil manzanas y 8,599 milésimas de manzanas, el N° 17 con 179 mil manzanas y 5,323 milésimas de manzanas y el N° 37 con 379 mil manzanas y 2,109 milésimas de manzanas, que el ingeniero Fausto Ricardo Ordóñez Streber, vendió a la señora **Irma Consuelo Ordóñez Pineda de Rosa**, cuya venta fué registrada mediante escritura pública N° 9, del 21 de abril de 1986, según asiento N° 3, del tomo XXVI del registro de la propiedad, hipotecas y anotaciones preventivas del departamento de Trujillo, Colón.
- El señor Fausto Ricardo Ordóñez Streber, vende una fracción de terreno de esta propiedad con una extensión de 527 mil manzanas y 997.55 milésimas de manzana, a favor del señor **Julio Cesar Rosa Reyes**, según consta en el instrumento público N° 18 del 3 de marzo de 1992, autorizado por el notario Oswaldo Navarro, quedando registrada dicha transacción bajo el N° 93 del tomo LXXXIV, en el Registro de la propiedad de Trujillo, Colón.
- Venta del lote N° 40, con una extensión de 527 mil manzanas y 1,960 milésimas de manzana, por el señor Fausto Ricardo Ordóñez Streber, a favor de la señora **Aída Ordóñez Padilla**, según asiento N° 15 del tomo XLI del registro de la propiedad, hipotecas y anotaciones preventivas del departamento de Trujillo, Colón.
- Venta del lote N° 41-B, por el señor Fausto Ricardo Ordóñez Streber a favor del señor **Luis Humberto Ordóñez Pineda**, según asiento N° 95 del tomo LXXXIV del Registro de la Propiedad Hipotecas y Anotaciones Preventivas del departamento de Trujillo, Colón.

Del terreno que el señor Julio Cesar Rosa Reyes, adquirió del señor Fausto Ricardo Ordóñez Streber, vendió el lote 41-E, que consta de 527 manzanas, 997.55 varas cuadradas, a los señores **Héctor Rivera Rosa, Andrés Francisco Rivera Rosa y Luís Antonio Rivera Rosa**; esto consta en testimonio de escritura pública N° 79 del 18 de abril de 1996, inscrito en el asiento N° 92 del tomo CCVIII-208 del registro de la propiedad hipotecas y anotaciones preventivas del departamento de Trujillo, Colón.

Luego, del terreno que el señor Luís Humberto Ordóñez Pineda, adquirió del señor Fausto Ricardo Ordóñez Streber, éste le vendió a los señores **Reina Margarita Rosa y Luís Antonio Rivera Rosa**, el lote N° 19, que consta con 178.9953 manzanas, según Testimonio de Escritura Pública N° 80, del 23 de mayo de 1996, inscrito en el asiento N° 69 del tomo CCIX-209 del registro de la propiedad hipotecas y anotaciones preventivas del departamento de Trujillo, Colón.

El día 5 de abril de 2005, el señor José Rafael Maradiaga, en su condición de Representante Legal del señor; Héctor Rivera Rosa, presentó ante el Instituto Nacional Agrario (INA), la oferta de venta del lote de terreno 41-E, ubicado en el lugar denominado Vallecito, municipio de Limón, Departamento de Colón.

No obstante a lo anterior, pudimos constatar que en el título supletorio original del año 1914, existe una Diligencia Prejudicial de **prohibición para celebrar actos y contratos**, la cual se originó, para asegurar las resultas del juicio, previo a la demanda Ordinaria de Nulidad Absoluta de todos los títulos de propiedad, que se derivan de los registrados por la Familia Ordóñez Streber, promovida en fecha 10 de mayo de 1,999, por el Licenciado Alejandro Rivera Benítez, accionando en su carácter de apoderado legal de La Procuraduría General de la República, contra los sucesores de supuestos derechos de tierra del difunto Salomón Ordóñez (en relación a esta diligencia el Juzgado de Letras Seccional de Trujillo, mediante auto de fecha 6 de marzo de 2000, admitió el escrito y por opuesta la excepción dilatoria, denegando la petición de suspensión de la medida de prohibición de celebrar actos y contratos); esta acción se realizó, en virtud de la solicitud presentada por la señora Aída Ordóñez de Lanza, quien pidió una investigación sobre terrenos transferidos por el Instituto Nacional Agrario (INA), al señor Oscar Ramón Nájera, en el lugar conocido como Plan de Casas, jurisdicción municipal del Limón, Departamento de Colón, ya que según ella, dichos terrenos están comprendidos en el Sitio Privado de Vallecito, del cual es una de sus propietarias y según investigación realizada, por el Revisor General de Tierras del INA, (según consta en Dictamen N° 01-90 de fecha 2 de enero de 1990), se encontró que en el año de 1980, esta oficina aprobó las mensuras de seis lotes de terrenos en el lugar conocido como plan de casas, las cuales colindan entre si y que fueron solicitados por los señores Oscar Ramos Najera, Eduardo Martorell, Porfirio Méndez Baca, Oswaldo Dacosta Zelaya, Leonel Acosta y Zulma M. de Prado, respectivamente y de acuerdo a los linderos del terreno de Vallecito a que se hace referencia, resulta que los lotes

adjudicados a los señores anteriormente citados, estarían comprendidos en dicho terreno, no obstante, ellos apuntan que tal como consta en autos, no existe en el Archivo nacional el título original del mencionado terreno Vallecito.

En relación a lo anterior, el Jefe de Registro Agrario, señor Oscar Enrique Lara Orellana, en fecha 5 de marzo de 1990, emite un informe sobre este caso, en el cual concluye que la propiedad que dió lugar a la secuencia de la inscripción investigada se ampara en un título supletorio que extendió el Juzgado de Letras a favor del señor Salomón Ordóñez; en vista de lo anterior, sugiere practicar un levantamiento catastral de la zona y verificar en forma física el régimen de propiedad del predio que se ampara en esta inscripción.

Asimismo el Licenciado Francisco Reyes Arias, Asistente Legal del INA, manifiesta en su Dictamen N° 052-90, de fecha 6 de marzo de 1990, que según estudio sobre el tracto sucesorio realizado en el registro de la propiedad de la ciudad de Trujillo, Colón, del inmueble que pretende la solicitante (señora Aída Ordóñez de Lanza), el antecedente lo constituye un título supletorio, título que podría tener validez, si hubiere sido dado sobre un terreno privado, ya que según los estudios realizados sobre las medidas que se han practicado en dichas tierras, las mismas son de carácter nacional, porque el Estado nunca ha hecho el traspaso del dominio y los derechos que tiene el Estado sobre las tierras jamás prescriben, como en el presente caso, el título supletorio no da el derecho de la prescripción; las tierras que amparan los documentos presentados por la señora Aída Ordóñez Padilla de Lanza, siguen teniendo el carácter de nacional, por tanto el Estado a través del INA, puede disponer de ellas para efecto de reforma agraria.

Es importante mencionar, que los señores Andrés Francisco Rivera Rosa, Julio Cesar Rosa y Héctor Rivera Rosa, conocían de la PROHIBICION DE CELEBRAR ACTOS Y CONTRATOS, que pesaba sobre dicho terreno, ya que el día 29 de febrero de 2000, en respuesta a la acción promovida por la Procuraduría General de la República, interpusieron ante el Juzgado de Letras Seccional de Trujillo, una abstención de Contestar la demanda Ordinaria de Nulidad de un Título Supletorio, de su inscripción en el registro de la propiedad y demás. La sentencia de esta demanda aun está pendiente de resolver.

En la Alcaldía de Limón, Departamento de Colón, encontramos que ésta también había realizado ventas y otorgado títulos, en base al artículo N° 68, numeral 1, de la Ley de Municipalidades, que entró en vigencia el 1 de enero de 1991 y fué derogada el 23 de marzo del mismo año, en la cual establece que la municipalidad tiene el dominio pleno para vender a favor de particulares, esto consta en el acta N° 20 del 15 de abril de 1991, folio del 152 al 257.

También el señor Miguel Facusse, mediante escritura N° 14, de fecha 5 de febrero de 2004, otorgada por la Sociedad Agrícola Guaymoreto, S.A. de C. V., a

favor de la Sociedad Exportadora del Atlántico, S.A. de C. V., demuestra que una parte del terreno comprado por el Instituto Nacional Agrario, es de su propiedad.

Asimismo otros campesinos afectados, nos presentaron documentos, con los cuales demuestran que compraron lotes en dicho terreno y que poseen un título que acredita dicha compra, los que se describen a continuación:

<b>Fecha de entrega al INA</b>	<b>Nombre del dueño del terreno</b>	<b>Fecha y escritura N°</b>	<b>Fecha Constancia municipal</b>	<b>Fecha Contrato compra-venta</b>
31-03-2006	Maria Celia Meléndez	177 del 16-07-1993	6-03-2006	_____
31-03-2006	Agustín Alejandro Ramos	46 del 19-01-1994	2-03-2006	_____
31-03-2006	José Cleofás López	886 del 4-08-1998	_____	_____
31-03-2006	José Cleofás López	885 del 4-08-1998	_____	_____
31-03-2006	Bibiana Zambrano Molina	_____	2-03-2006	11-08-1987
31-03-2006	Ernestina Fuentes Reyes	_____	2-03-2006	11-06-2002 y 10-01-1992
31-03-2006	Wilber Antonio Valladares	_____	_____	31-12-1999
31-03-2006	Elvira Campo	_____	2-03-2006	19-01-2000 y 14-03-2003
31-03-2006	Rene Meléndez Rivera	_____	_____	16-08-2002
31-03-2006	José Alfredo Rosales	_____	6-03-2006	05-12-2005 y 04-03-2004.
31-03-2006	José Concepción Sandoval	_____	2-03-2006	06-07-1994 y 01-07-1994
04-04-2006	Juan Clavel Sagastume	30-03-2006	_____	contrato de permuta del 16-03-1992
_____	Raúl Hernán Rodríguez	05 del 18-04-2002	_____	_____

## **2. PERSONAL DE CATASTRO AGRARIO NO CUMPLE A CABALIDAD CON LOS REQUERIMIENTOS SOLICITADOS**

Al efectuar el análisis de la documentación soporte de la compra del terreno denominado Vallecito, determinamos que el Secretario General del INA, como requisito previo para adquirir el bien, solicitó al Departamento de Catastro Agrario, mediante auto de fecha 5 de abril de 2005, determinar la naturaleza jurídica del predio ofrecido en venta, asimismo, que delinie y levante el plano topográfico del mismo; dicho trabajo lo realizaron los señores Roque Castillo y Eduard Yony Bonilla (Técnicos G.P.S. de la oficina de Revisión General de Tierras del INA), obteniendo como resultado, el informe presentado el 9 de mayo de 2005, por el señor Roque Castillo, en el cual establece que el terreno es de naturaleza jurídica privada, según escritura N° 79, bajo registro N° 92, tomo 208, del registro de la propiedad y mercantil, también manifiesta que este terreno consta de 527 manzanas, 997.55 varas; pero en dicho informe no mencionó que este terreno estaba siendo ocupado y que sus pobladores ya contaban con casas, establos y que algunos poseían títulos de propiedad privados y otros otorgados por la alcaldía municipal etc., tampoco menciona que la vocación del terreno era forestal, hechos que los señores Roque Alexander Castillo y Eduard Yony Bonilla, Técnicos G.P.S. pudieron y debieron observar al efectuar la delimitación y levantamiento del plano topográfico del terreno, así como al verificar la naturaleza jurídica del mismo, ya que para evacuar esta información, debió haber visitado el lugar, el Registro de la Propiedad en la Alcaldía Municipal y la Regional del INA en el Aguán. (Aquí se encontró evidencia en algunos lotes de terrenos, son de vocación forestal, ver anexo N° 1).

Otro requisito exigido para autorizar la compra de tierra, es solicitar a la Comisión Técnica de Avalúo de tierra, que realice el avalúo correspondiente, por lo que el día 6 de junio de 2005, la Comisión técnica de Avalúo, integrada por: Abogado Marco Antonio Amaya (Procuraduría General de la República), Abogada Yamileth Torres Enríquez (Ministerio de Finanzas), Abogada Sonia María Barahona (Tribunal Superior de Cuentas), Ingeniero Daniel Torres (Instituto Nacional Agrario), emite su informe de avalúo, en el cual valora dicho terreno en L.14, 000.00 por manzana, precio que ellos consideraron razonable, ya que se determinó de acuerdo al valor que establece el Departamento de catastro de la municipalidad y constancia extendida por el Banco Nacional de Desarrollo Agrícola (BANADESA).

### CAPITULO III

#### INCUMPLIMIENTO DE NORMAS LEGALES

Como resultado de la revisión determinamos deficiencias, e incumplimiento de algunas Normas Legales, que de no corregirse e implementarse oportunamente, podrían ocasionarle perjuicios económicos a la Institución.

Código Civil, Artículo N° 1644

#### **1.COMPRAS DE TIERRA, DESMEMBRADA DE UN TITULO ORIGINAL SOBRE EL CUAL EXISTIA UNA PROHIBICION DE CELEBRAR ACTOS Y CONTRATOS Y EN LA QUE ACTUALMENTE EXISTEN OCUPANTES Y OTROS QUE POSEEN TITULOS DE PROPIEDAD.**

El propietario original, del terreno ubicado en Vallecito, Municipio de Limón, Departamento de Colón (que constaba de 33 caballerías de tierra y fracción), fué el General Salomón Ordóñez Streber, según consta en un título supletorio del año 1914, registrado bajo el N° 265 folios 131 al 133 del tomo II, del Registro de la Propiedad, Inmueble y Mercantil del Departamento de Colón, del cual entre otros, se desprende el documento denominado primera copia de la escritura pública, en el que establece la certificación por exhibición de la inscripción del terreno “Vallecito”, anotado al N° 315, folios 21 y 22 del tomo II del Registro de la Propiedad del departamento de Colón, autorizada por el notario José María Matute, en Tegucigalpa, D.C. el 27 de mayo de 1941.

Posteriormente, el señor Fausto Ricardo Ordóñez Streber, mediante instrumento público N° 4 del 8 de enero de 1977 y ante el notario Armando Maradiaga Muñoz, adquirió mediante división material, de la mitad occidental del terreno conocido como Vallecito, jurisdicción de Limón, Departamento de Colón (que constaba de 6,569 has. y 50 ars.), la parte que correspondía por herencia Ab-Intestato, de su difunto padre el señor Alfredo Ordóñez Portal, inscrita la división material bajo el N° 36 del tomo 7 del Registro.

En las notas marginales de dicho instrumento, se encuentran registradas ventas de varios lotes, los que se detallan a continuación:

- Tres lotes de terreno, el N° 9, con 33 mil manzanas y 8,599 milésimas de manzanas, el N° 17 con 179 mil manzanas y 5,323 milésimas de manzanas y el N° 37 con 379 mil manzanas y 2,109 milésimas de manzanas, que el ingeniero Fausto Ricardo Ordóñez Streber, vendió a la señora **Irma Consuelo Ordóñez Pineda de Rosa**, cuya venta fué registrada mediante escritura pública N° 9, del 21 de abril de 1986, según asiento N° 3, del tomo XXVI del registro de la propiedad, hipotecas y anotaciones preventivas del departamento de Trujillo, Colón.

- El señor Fausto Ricardo Ordóñez Streber, vende una fracción de terreno de esta propiedad con una extensión de 527 mil manzanas y 997.55 milésimas de manzana, a favor del señor **Julio Cesar Rosa Reyes**, según consta en el instrumento público N° 18 del 3 de marzo de 1992, autorizado por el notario Oswaldo Navarro, quedando registrada dicha transacción bajo el N° 93 del tomo LXXXIV, en el Registro de la propiedad de Trujillo, Colón.
- Venta del lote N° 40, con una extensión de 527 mil manzanas y 1,960 milésimas de manzana, por el señor Fausto Ricardo Ordóñez Streber, a favor de la señora **Aída Ordóñez Padilla**, según asiento N° 15 del tomo XLI del registro de la propiedad, hipotecas y anotaciones preventivas del departamento de Trujillo, Colón.
- Venta del lote N° 41-B, por el señor Fausto Ricardo Ordóñez Streber a favor del señor **Luís Humberto Ordóñez Pineda**, según asiento N° 95 del tomo LXXXIV del registro de la propiedad hipotecas y anotaciones preventivas del departamento de Trujillo, Colón.

Del terreno que el señor Julio Cesar Rosa Reyes, adquirió del señor Fausto Ricardo Ordóñez Streber, vendió el lote 41-E, que consta de 527 manzanas, 997.55 varas cuadradas, a los señores **Héctor Rivera Rosa, Andrés Francisco Rivera Rosa y Luís Antonio Rivera Rosa**; esto consta en testimonio de escritura pública N° 79 del 18 de abril de 1996, inscrito en el asiento N° 92 del tomo CCVIII-208 del registro de la propiedad hipotecas y anotaciones preventivas del departamento de Trujillo, Colón.

Luego, del terreno que el señor Luís Humberto Ordóñez Pineda, adquirió del señor Fausto Ricardo Ordóñez Streber, este le vendió a los señores **Reina Margarita Rosa y Luís Antonio Rivera Rosa**, el lote N° 19, que consta con 178.9953 manzanas, según testimonio de escritura pública N° 80, del 23 de mayo de 1996, inscrito en el asiento N° 69 del tomo CCIX-209 del registro de la propiedad hipotecas y anotaciones preventivas del departamento de Trujillo, Colón.

Posteriormente, El día 5 de abril de 2005, el señor José Rafael Maradiaga, en su condición de Representante Legal del señor; Héctor Rivera Rosa, presentó ante el Instituto Nacional Agrario (INA), la oferta de venta del lote de terreno 41-E, ubicado en el lugar denominado Vallecito, municipio de Limón, Departamento de Colón.

No obstante a lo anterior, pudimos constatar que en el título supletorio original del año 1914, existe una Diligencia Prejudicial de **prohibición para celebrar actos y contratos**, la cual se originó, para asegurar los resultados del juicio, previo a la demanda Ordinaria de Nulidad Absoluta de todos los títulos de propiedad, que se derivan de los registrados por la Familia Ordóñez Streber, promovida en

fecha 10 de mayo de 1,999, por el Licenciado Alejandro Rivera Benítez, accionando en su carácter de apoderado legal de La Procuraduría General de la República, contra los sucesores de supuestos derechos de tierra del difunto Salomón Ordóñez (en relación a esta diligencia el Juzgado de Letras Seccional de Trujillo, mediante auto de fecha 6 de marzo de 2000, admitió el escrito y por opuesta la excepción dilatoria, denegando la petición de suspensión de la medida de prohibición de celebrar actos y contratos); esta acción se realizó, en virtud de la solicitud presentada por la señora Aída Ordóñez de Lanza, quien pidió una investigación sobre terrenos transferidos por el Instituto Nacional Agrario (INA), al señor Oscar Ramón Nájera, en el lugar conocido como Plan de Casas, jurisdicción municipal del Limón, Departamento de Colón, ya que según ella, dichos terrenos están comprendidos en el Sitio Privado de Vallecito, del cual es una de sus propietarias y según investigación realizada, por el Revisor General de Tierras del INA, (según consta en Dictamen N° 01-90 de fecha 2 de enero de 1990), se encontró que en el año de 1980, esta oficina aprobó las mensuras de seis lotes de terrenos en el lugar conocido como plan de casas, las cuales colindan entre si y que fueron solicitados por los señores Oscar Ramos Najera, Eduardo Martorell, Porfirio Méndez Baca, Oswaldo Dacosta Zelaya, Leonel Acosta y Zulma M. de Prado, respectivamente y de acuerdo a los linderos del terreno de Vallecito a que se hace referencia, resulta que los lotes adjudicados a los señores anteriormente citados, estarían comprendidos en dicho terreno, no obstante, ellos apuntan que tal como consta en autos, no existe en el Archivo nacional el título original del mencionado terreno Vallecito.

En relación a lo anterior, el Jefe de Registro Agrario, señor Oscar Enrique Lara Orellana, en fecha 5 de marzo de 1990, emite un informe sobre este caso, en el cual concluye que la propiedad que dió lugar a la secuencia de la inscripción investigada se ampara en un título supletorio que extendió el Juzgado de Letras a favor del señor Salomón Ordóñez; en vista de lo anterior, sugiere practicar un levantamiento catastral de la zona y verificar en forma física el régimen de propiedad del predio que se ampara en esta inscripción.

Asimismo el Licenciado Francisco Reyes Arias, Asistente Legal del INA, manifiesta en su Dictamen N° 052-90, de fecha 6 de marzo de 1990, que según estudio sobre el tracto sucesorio realizado en el registro de la propiedad de la ciudad de Trujillo, Colón, del inmueble que pretende la solicitante (señora Aída Ordóñez de Lanza), el antecedente lo constituye un título supletorio, título que podría tener validez, si hubiere sido dado sobre un terreno privado, ya que según los estudios realizados sobre las medidas que se han practicado en dichas tierras, las mismas son de carácter nacional, porque el Estado nunca ha hecho el traspaso del dominio y los derechos que tiene el Estado sobre las tierras jamás prescriben, como en el presente caso, el título supletorio no da el derecho de la prescripción; las tierras que amparan los documentos presentados por la señora Aída Ordóñez Padilla de Lanza, siguen teniendo el carácter de nacional, por tanto el Estado a través del INA, puede disponer de ellas para efecto de reforma agraria.

Es importante mencionar, que los señores Andrés Francisco Rivera Rosa, Julio Cesar Rosa y Héctor Rivera Rosa, conocían de la PROHIBICION DE CELEBRAR ACTOS Y CONTRATOS, que pesaba sobre dicho terreno, ya que el día 29 de febrero de 2000, en respuesta a la acción promovida por la Procuraduría General de la República, interpusieron ante el Juzgado de Letras Seccional de Trujillo, una abstención de Contestar la demanda Ordinaria de Nulidad de un Título Supletorio, de su inscripción en el registro de la propiedad y demás. La sentencia de esta demanda aun esta pendiente de resolver.

En la Alcaldía de Limón, Departamento de Colón, encontramos que esta también había realizado ventas y otorgando títulos, en base al artículo N° 68, numeral 1, de la Ley de Municipalidades, que entró en vigencia el 1 de enero de 1991 y fue derogada el 23 de marzo del mismo año, en la cual establece que la municipalidad tiene el dominio pleno para vender a favor de particulares, esto consta en el acta N° 20 del 15 de abril de 1991, folio del 152 al 257.

También el señor Miguel Facusse, mediante escritura N° 14, de fecha 5 de febrero de 2004, otorgada por la Sociedad Agrícola Guaymoreto, S.A. de C. V., a favor de la Sociedad Exportadora del Atlántico, S.A. de C. V., demuestra que una parte del terreno comprado por el Instituto Nacional Agrario, es de su propiedad.

Asimismo otros campesinos afectados, nos presentaron documentos, con los cuales demuestran que compraron lotes en dicho terreno y que poseen un título que acredita dicha compra, los que se describen a continuación:

<b>Fecha de entrega al INA</b>	<b>Nombre del dueño del terreno</b>	<b>Fecha y escritura N°</b>	<b>Fecha Constancia municipal</b>	<b>Fecha Contrato compra-venta</b>
31-03-2006	Maria Celia Meléndez	177 del 16-07-1993	6-03-2006	_____
31-03-2006	Agustín Alejandro Ramos	46 del 19-01-1994	2-03-2006	_____
31-03-2006	José Cleofás López	886 del 4-08-1998	_____	_____
31-03-2006	José Cleofás López	885 del 4-08-1998	_____	_____
31-03-2006	Bibiana Zambrano Molina	_____	2-03-2006	11-08-1987
31-03-2006	Ernestina Fuentes Reyes	_____	2-03-2006	11-06-2002 y 10-01-1992
31-03-2006	Wilber Antonio Valladares	_____		31-12-1999
31-03-2006	Elvira Campo	_____	2-03-2006	19-01-2000 y 14-03-2003
31-03-2006	Rene Meléndez Rivera			16-08-2002

31-03-2006	José Alfredo Rosales	_____	6-03-2006	05-12-2005 y 04-03-2004.
31-03-2006	José Concepción Sandoval	_____	2-03-2006	06-07-1994 y 01-07-1994
04-04-2006	Juan Clavel Sagastume	30-03-2006	_____	contrato de permuta del 16-03-1992
_____	Raúl Hernán Rodríguez	05 del 18-04-2002	_____	_____

**Recomendación N° 1**  
**Al Ministro Director**

Gestionar las acciones legales correspondientes que permitan al Estado, recuperar el valor pagado y daños a terceros y para el futuro, efectuar todos los procedimientos adicionales necesarios para garantizar la legitimidad de las tierras adquiridas, conjuntamente con la Alcaldía municipal y la Regional del INA, en donde se realizan las compras de tierras, dejando evidencia por escrito de la solicitud de dicha información.

Ley de Reforma Agraria, Artículo N° 152  
Decreto N° 37-99, Artículo N° 2

**2.PERSONAL DE CATASTRO AGRARIO NO CUMPLE A CABALIDAD CON LOS REQUERIMIENTOS SOLICITADOS**

Al efectuar el análisis de la documentación soporte de la compra del terreno denominado Vallecito, determinamos que el Secretario General del INA, como requisito previo para adquirir el bien, solicitó al Departamento de Catastro Agrario, mediante auto de fecha 5 de abril de 2005, determinar la naturaleza jurídica del predio ofrecido en venta, asimismo, que delinie y levante el plano topográfico del mismo; dicho trabajo lo realizaron los señores Roque Castillo y Eduard Yony Bonilla (técnicos G.P.S. de la oficina de Revisión General de Tierras del INA), obteniendo como resultado, el informe presentado el 9 de mayo de 2005, por el señor Roque Castillo, en el cual establece que el terreno es de naturaleza jurídica privada, según escritura N° 79, bajo registro N° 92, tomo 208, del registro de la propiedad y mercantil, también manifiesta que este terreno consta de 527 manzanas, 997.55 varas; pero en dicho informe no mencionó que este terreno estaba siendo ocupado y que sus pobladores ya contaban con casas, establos y que algunos poseían títulos de propiedad privados y otros otorgados por la alcaldía municipal etc., tampoco menciona que la vocación del terreno era forestal, hechos que los señores Roque Alexander Castillo y Eduard Yony Bonilla, Técnicos G.P.S. pudieron y debieron observar al efectuar la delimitación y levantamiento del plano topográfico del terreno, así como al verificar la naturaleza jurídica del mismo, ya que para evacuar esta

información, debió haber visitado el lugar, el Registro de la Propiedad en la Alcaldía Municipal y la Regional del INA en el Aguán. (Aquí se encontró evidencia en algunos lotes de terrenos, son de vocación forestal, ver anexo N° 1).

Otro requisito exigido para autorizar la compra de tierra, es solicitar a la Comisión Técnica de Avalúo de tierra, que realice el avalúo correspondiente, por lo que el día 6 de junio de 2005, la Comisión técnica de Avalúo, integrada por: Abogado Marco Antonio Amaya (Procuraduría General de la República), Abogada Yamileth Torres Enríquez (Ministerio de Finanzas), Abogada Sonia María Barahona (Tribunal Superior de Cuentas), Ingeniero Daniel Torres (Instituto Nacional Agrario), emite su informe de avalúo, en el cual valora dicho terreno en L.14, 000.00 por manzana, precio que ellos consideraron razonable, ya que se determinó de acuerdo al valor que establece el Departamento de catastro de la municipalidad y constancia extendida por el Banco Nacional de Desarrollo Agrícola (BANADESA).

### **Recomendación N° 2** **Al Ministro Director**

Girar instrucciones al Departamento de Catastro Agrario, para que al momento de realizar inspecciones en situ, para delinear, tirar planos topográficos y verificar la naturaleza jurídica de los terrenos, realice todas las investigaciones correspondientes confirmando y cruzando información con la Regional del INA, así como con la Alcaldía Municipal, Registro de la Propiedad, del lugar donde se localice dicho terreno (dejando evidencia por escrito de esto) y mencionando en su informe, si dichos terrenos se encuentran ocupados o cualquier otra situación que deba ser informada.

A la Comisión Técnica de Avalúo de Tierra, establecer procedimientos por escrito de los criterios utilizados al practicar los Avalúos de tierras (estos deberán ser detallados y por zona), en las cuales deberán incluir la vocación del terreno, indicación de mejoras encontradas; mencionando dichas observaciones en sus informes, asimismo mencionar si al efectuar el recorrido del terreno se encontraron pobladores y ocupantes y todos las demás hechos que fuesen necesarios para la salvaguarda de los intereses del Estado.

## **CAPITULO IV**

### **CONCLUSIONES**

- 1) Como resultado de la investigación realizada y el análisis de la documentación presentada, se concluye que los señores Héctor Rivera Rosa, Luís Antonio Rivera Rosa y Andrés Rivera Rosa, conociendo que existía una prohibición de Celebrar Actos y Contratos sobre la escritura original de la cual se desmembró el terreno ubicado en Vallecito, Municipio de Limón, Departamento de Colón, le vendieron al Instituto Nacional Agrario (INA), dicho terreno que consta, según escritura de remedida de 1,267 manzanas con 6,795.56 varas cuadradas; venta que se realizó en 2 partes, por un valor total de diez y siete millones setecientos cuarenta y siete mil quinientos trece lempiras con setenta y cuatro centavos (**L.17,747,513.74**), de lo cual, a la fecha se había pagado únicamente la cantidad de ocho millones ochocientos setenta y tres mil setecientos cincuenta y seis lempiras con ochenta y siete centavos (**L.8,873,756.87**), quedando pendiente de pago la cantidad de ocho millones ochocientos setenta y tres mil setecientos cincuenta y seis lempiras con ochenta y siete centavos (**L. 8,873,756.87**).
  
- 2) Que el señor Roque Castillo, personal técnico enviado por el INA, para tomar las medidas y determinar la naturaleza Jurídica del terreno, no informó que en el terreno habían pobladores que estaban ocupando el predio y que algunos, incluso poseían escrituras de propiedad que evidencian derechos sobre las tierras; Tampoco mencionó la vocación del terreno que según evidencias son de índole forestal.
  
- 3) Que en la Escritura de Remedida de dicho terreno, no comparecieron en las diligencias de remedida de este, en calidad de testigos, los particulares colindantes del predio.

Tegucigalpa, M.D.C. 5 de mayo de 2006.

**LIC. DARIO VILLALTA**

Jefe del Departamento de Auditorías  
Del Sector Económico y Finanzas