INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACION AGRARIA

SAN SALVADOR, EL SALVADOR, C.A.

SESIÓN ORDINARIA No. 19– 2018 FECHA: 24 DE SEPTIEMBRE DE 2018

En el salón de sesiones de la Junta Directiva del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, a las catorce horas del día veinticuatro de septiembre de dos mil dieciocho, reunidos los señores miembros de la Junta Directiva, Licenciada Carla Mabel Alvanés Amaya, Presidenta; Señor Vicente Ventura, Vicepresidente y en carácter de Secretario; Señor Carlos Rivera c/p Carlos Rodríguez Rivera, Director Propietario por parte del Ministerio de Agricultura y Ganadería; Licenciado José Agustín Ventura Herrera, Director Propietario por parte del Banco Central de Reserva; Licenciado José Ángel Villeda Castillo, Director Propietario por parte del Centro Nacional de Registros, y el Licenciado Carlos Arturo Jovel Murcia, Director Propietario por parte del Banco de Fomento Agropecuario.

La señora Presidenta somete a consideración de la Junta Directiva, la Agenda para la presente Sesión, la cual consta de los siguientes puntos:

1. Comprobación del quórum y apertura.
2. Lectura, aprobación o modificación de la agenda.

**GERENCIA LEGAL**

1. Dictamen jurídico 343, referente a **dejar sin efecto por renuncia**, la adjudicación del lote ---, polígono ---, aprobada en el Punto V, del Acta de Sesión Ordinaria 28-2005, en HDA. CARA SUCIA (DEUDA BANCARIA), departamento de Ahuachapán.
2. Dictamen jurídico 344, referente a la adjudicación en venta de **01 inmueble** identificado como IGLESIA DOS, a favor de la Iglesia Católica Diócesis de San Miguel, en HDA. CHILANGUERA I PORCIÓN 5 ASENTAMIENTO COMUNITARIO 8 LA CEIBA, departamento de San Miguel. ENTREGA 33.
3. Dictamen jurídico 345, referente a la modificación del Punto XXVII, del Acta de Sesión Ordinaria 26-2014, en el que se aprobó el Proyecto Hda. Los Gramales y El Papayán Porción-2 Reunión, donde se ubican los lotes --- y --- del Polígono ---, los que fueron objeto de reunión, cuyo resultado es el Proyecto de Asentamiento Comunitario en HDA. LOS GRAMALES Y EL PAPAYÁN PORCIÓN 8, departamento de Cuscatlán.
4. Dictamen jurídico 346, referente a la Aprobación del Proyecto de Asentamiento Comunitario (--- solares) y Lotificación Agrícola (--- lotes), en HDA. SAN RAMON EL COYOLITO, y según plano como HDA. SAN RAMON EL COYOLITO, ANTOLIN, departamento de La Unión.
5. Dictamen jurídico 347, referente a la adjudicación en venta del 01 solar (Solar ---, Polígono ---) a favor de la IGLESIA CATOLITA DIOCESIS DE SAN MIGUEL, en HDA. SANTA BARBARA II-ISTA PORCIÓN 1, departamento de Morazán. ENTREGA 41.
6. Dictamen jurídico 348, referente a la aprobación de Proyecto de Lotificación Agrícola (--- lotes) y Asentamiento Comunitario (--- solar), en HDA. MECHOTIQUE LOTE 9, PORCIÓN 2, departamento de Usulután.
7. Dictamen jurídico 349, referente a la aprobación de Proyecto de Lotificación Agrícola (--- lotes), en HDA. MECHOTIQUE LOTE 9, PORCIÓN 1, departamento de Usulután.
8. Dictamen jurídico 350, referente a la aprobación del Proyecto de Lotificación Agrícola (--- lotes) y Asentamiento Comunitario (--- solares), en HDA. MECHOTIQUE PORCIÓN 3, departamento de Usulután.
9. Dictamen jurídico 351, referente a la aprobación del Proyecto de Lotificación Agrícola (--- lotes) y Asentamiento Comunitario (--- solares), en HDA. MECHOTIQUE PORCIÓN 2, departamento de Usulután.
10. Dictamen jurídico 352, referente a la aprobación del Proyecto de Lotificación Agrícola (--- lotes) en HDA. LAS DELICIAS, PORCIÓN “A”, departamento de Ahuachapán.
11. Dictamen jurídico 353, referente a la aprobación del Proyecto de Lotificación Agrícola (--- lotes) y Asentamiento Comunitario (--- solares) en HDA. MECHOTIQUE EXCEDENTE HIJUELA 3 POLÍGONO 1, departamento de Usulután.
12. Dictamen jurídico 354, referente a la aprobación del Proyecto de Lotificación Agrícola (--- lotes) y Asentamiento Comunitario (--- solares) en HDA. MECHOTIQUE EXCEDENTE HIJUELA 2, POLIGONO 1, departamento de Usulután.
13. Dictamen jurídico 355, referente a la adjudicación en venta de 01 solar para vivienda, en HDA. EL ANGEL, PORCIÓN 2, departamento de San Salvador. ENTREGA 37.
14. Dictamen jurídico 356, referente a la modificación de los siguientes Puntos de Acta: IV-4 de Sesión Ordinaria 46-93, del 16 de diciembre de 1993 y XIV-j de Sesión Ordinaria 9-94, del 7 de abril de 1994; donde se aprobaron Proyectos de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario, respectivamente, en el sentido de incorporar el inmueble identificado como Cancha de Futbol, aprobado en el primero, y todo el Asentamiento Comunitario No. 2 La Galilea, del Segundo, en el nuevo Proyecto de Asentamiento Comunitario (102 solares)-La Galilea, que se implementará en HDA. SIRAMA, y según plano como SIRAMA PORCIÓN 1, departamento de La Unión.
15. Dictamen jurídico 357, referente a la adjudicación en venta de 08 solares para vivienda, en HDA. SITIO DEL NIÑO, PORCIÓN 17, FLOR AMARILLA, departamento de La Libertad. ENTREGA 73.
16. Dictamen jurídico 358, referente a la aprobación del Proyecto de Lotificación Agrícola (--- lotes) y Asentamiento Comunitario (--- solares), en HDA. SAN ARTURO COLECTIVA 13, PORCIÓN DACIÓN, departamento de La Libertad.
17. Dictamen jurídico 359, referente a la aprobación de 03 Proyectos, así: **a)** Asentamiento Comunitario (--- solares) en HDA. SIRAMA, PORCIÓN 1, CAPITAN GENERAL GERARDO BARRIOS, **b)** Asentamiento Comunitario (--- solares) en HDA. SIRAMA PORCIÓN 2, CAPITAN GENERAL GERARDO BARRIOS y **c)** Asentamiento Comunitario (--- solares) en HDA. SIRAMA PORCIÓN 3, CAPITAN GENERAL GERARDO BARRIOS, departamento de La Unión.
18. Dictamen jurídico 360, referente a la donación de un inmueble a favor de la Alcaldía Municipal de Moncagua, identificado como Porción 1, de la HDA. LA REFORMA Y EL CASTAÑO, departamento de San Miguel.
19. Dictamen jurídico 361, referente a la modificación del Punto XXXVII del Acta de Sesión Ordinaria 20-2003, en el que se modificó proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola en HDA. BOLIVAR, debido a que se implementará un nuevo Proyecto denominado Asentamiento Comunitario “Parcela Ubaldo” en inmueble identificado como HDA. BOLIVAR PORCIÓN 2 (I.G.) ZONA COMUNAL, departamento de San Salvador.
20. Dictamen jurídico 362, referente a la aprobación de 06 Proyectos de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola en HDA. SAN JUAN Y SAN ISIDRO, denominados HDA. SAN ISIDRO LA ESTACIÓN PORCIÓN 1 y 2, HDA. SAN JUAN Y SAN ISIDRO LA RANCHERÍA PORCIÓN 1, 2, 4 y 5, departamento de La Libertad.

1. Dictamen jurídico 363, relacionado con autorizar a la Asociación Cooperativa de Producción Agropecuaria Los Lagartos de R.L. para que transfiera a título de venta solares para vivienda, a favor de sus asociados y colonos, resultantes del Proyecto desarrollado en 12 inmuebles de su propiedad, ubicados en HDA. LOS LAGARTOS, departamento de Sonsonate. (FINATA).

La Junta Directiva, habiendo comprobado la asistencia de quórum **ACUERDA:** Aprobar la agenda sin modificaciones.”””””

“”””III) La señora Presidenta somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 343, solicitado por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos mediante oficio SGD-02-2509-18, de fecha 24 de julio de 2018, relacionado con **dejar sin efecto la adjudicación aprobada en el Punto V del Acta de Sesión Ordinaria 28-2005 de fecha 28 de julio de 2005**, del inmueble identificado como Lote ---, Polígono ---, a favor de los señores VICTOR MANUEL MARTINEZ y FELINA JIMENEZ DE MARTINEZ, situado enel Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA CARA SUCIA,** denominadoel proyecto como **HACIENDA CARA SUCIA (DEUDA BANCARIA)-PSR,** ubicada en cantón Cara Sucia, jurisdicción de San Francisco Menéndez, departamento de Ahuachapán; al respecto se hacen las siguientes consideraciones:

1. La Hacienda Cara Sucia, fue adquirida por el ISTA mediante Compraventa otorgada por la Asociación Cooperativa Cara Sucia de R. L. conforme el Punto XLVII del Acta de Sesión Ordinaria 22-2002 de fecha 6 de junio de 2002, con un área de 226 Hás. 62 As. 14.71 Cás, por un precio de adquisición de $627,614.96, a razón de $2,769.44 por hectárea y de $0.276944 por metro cuadrado.
2. Mediante el Punto V del Acta de Sesión Ordinaria47-2004de fecha 16 de diciembre de 2004, se aprobó el proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola desarrollado en el inmueble en mención**,** con un área de 226 Hás. 43 As. 87.55 Cás., que incluye ---.
3. Que mediante el Punto V del Acta de Sesión Ordinaria 28-2005 de fecha 28 de julio de 2005, se aprobó la adjudicación, entre otros, del inmueble identificado como **Lote Agrícola ---, Polígono ---,** con un área de 6,247.86 Mt.2, y un precio de $171.43, a favor de los señores Víctor Manuel Martínez y Felina Jiménez de Martínez.
4. Que en el Punto XXXI del Acta de Sesión Ordinaria 14-2016, de fecha 22 de abril de 2016, se estableció la manera que regula el trámite administrativo denominado: “***Procedimiento de Renuncia de la Adjudicación de Inmuebles”***, comprendiendo la Renuncia como un derecho de carácter unilateral, que surge a la vida jurídica con toda eficacia con la sola expresión de la voluntad del sujeto susceptible de adquirir un derecho, ya que este se desprende a partir de los derechos inherentes a la persona misma, o beneficios que legalmente le son reconocidos, como se deduce especialmente del artículo 12 del Código Civil, que establece: *“Podrán renunciarse los derechos conferidos por las leyes, con tal que sólo miren al interés individual del renunciante, y que no esté prohibida su renuncia”*; en tal sentido, se determinó que las renuncias interpuestas por los beneficiarios deberán hacerse por medio de solicitud escrita dirigida a la Presidencia Institucional, debiendo anexar Declaración Jurada de Renuncia otorgada ante Notario, y copia de los documentos personales del renunciante, a fin de someter el caso a conocimiento y aprobación de la Junta Directiva.

1. Que los señores Víctor Manuel Martínez y Felina Jiménez de Martínez, con fecha 07 de marzo de 2018 presentaron en este Instituto, solicitud de renuncia del derecho que les asiste sobre el solar relacionado; adjuntando además, Acta Notarial de Renuncia otorgada el día 07 de marzo del año 2018, ante los oficios del Notario José Antonio Orellana Barrera, mediante la cual con el propósito de renunciar voluntariamente al Lote N° ---, Polígono ---, de la Hacienda Cara Sucia, ubicado en cantón Cara Sucia, jurisdicción de San Francisco Menéndez, departamento de Ahuachapán, DECLARAN BAJO JURAMENTO que ---.

Tomando en cuenta lo anteriormente expuesto y habiendo tenido a la vista Informe Técnico emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, Solicitud de Renuncia, copias de Documentos Únicos de Identidad y Tarjetas de Identificación Tributaria, Acta Notarial de Declaración Jurada de Renuncia, Acuerdos de Junta Directiva, Estado de Cuenta, consulta virtual de matrícula del Centro Nacional de Registros y de Información Histórica AS/400, estima procedente resolver favorablemente a lo solicitado.

Estando conforme a Derecho la documentación correspondiente, la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado, por lo que la Junta Directiva en uso de sus facultades y de conformidad a los artículos 23 de la Constitución de la República de El Salvador, 12 del Código Civil, 18 letra “a” de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, y el Punto XXXI del Acta de Sesión Ordinaria 14-2016 de fecha 22 de abril de 2016, **ACUERDA: PRIMERO:** Dejar sin efecto la adjudicación a favor de los señores Víctor Manuel Martínez y Felina Jiménez de Martínez, aprobada por la Junta Directiva del ISTA, mediante el Punto V del Acta de Sesión Ordinaria 28-2005 de fecha 28 de julio de 2005, correspondiente al inmueble identificado como **Lote ---, Polígono ---,** situado enel Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA CARA SUCIA,** denominadoel proyecto como **HACIENDA CARA SUCIA (DEUDA BANCARIA)-PSR,** ubicada en cantón Cara Sucia, jurisdicción de San Francisco Menéndez, departamento de Ahuachapán; por la **causal de RENUNCIA. SEGUNDO:** Declarar vacante o en disponibilidad el inmueble identificado como Lote ---, Polígono ---, de la ubicación antes relacionada. **TERCERO:** Autorizar a la Gerencia de Desarrollo Rural, para que a través del Departamento de Asignación Individual y Avalúos, realice la asignación del aludido inmueble a las personas que lo soliciten y que reúnan los requisitos establecidos en las leyes agrarias vigentes, además de la respectiva obligación y restricciones aplicables conforme a las mismas. **CUARTO:** Comunicar al Departamento de Créditos de este Instituto, que deberá realizar los cambios correspondientes en la Base de Datos. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.”””””

“”””IV) La señora Presidenta somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 344, mediante oficio RDC-00-02724-18, de fecha 24 de mayo de 2018, referente a la petición suscrita por Monseñor Fabio Reynaldo Colindres Abarca, actuando en su calidad de Representante Legal de **LA IGLESIA CATOLICA, DIOCESIS DE SAN MIGUEL**, y en tal carácter solicita la COMPRAVENTA de un inmueble que está siendo utilizado para el funcionamiento de la Ermita del caserío La Ceiba; por lo que habiéndose comprobado la factibilidad de la venta, se determinó su identificación como **IGLESIA DOS,** ubicado en el Proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola desarrollado en la **HACIENDA CHILANGUERA,** denominado el Proyecto como **HACIENDA CHILANGUERA I, PORCIÓN 2, 3, 4 y 5,** ubicada en cantón Chilanguera, jurisdicción de Chirilagua, departamento de San Miguel,con un área de 644.31 Mts.2, el cual se encuentra inscrito bajo la Matrícula --- -00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente, departamento de San Miguel**, código de proyecto 120620, SSE 1174, entrega 33**. Al respecto se hacen las siguientes consideraciones:

I. La Hacienda Chilanguera, fue adquirida por el ISTA mediante Expropiación, conforme el Punto II-1 del Acta Ordinaria 19-83 de fecha 10 de junio de 1983, con un área de 3,611 Hás. 63 As. 12.00 Cás, por un precio de adquisición de $395,097.14, a razón de $109.40 por hectárea y de $0.01094 por metro cuadrado.

II. Mediante el Punto LI del Acta de Sesión Ordinaria05-2012de fecha 8 de febrero de 2012, se aprobó el Proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola desarrollado en el inmueble en mención, con un área de 624 Hás. 14 As. 40.36 Cás., que incluye ---. Dentro del proyecto relacionado se encuentra el inmueble objeto del presente punto de acta. Es de aclarar que el área real adquirida de la Hacienda Chilanguera es de 3,611 Hás. 63 As. 12.00 Cás tal y como lo establece el Punto de adquisición y no como se menciona en el Punto de aprobación del proyecto.

III. En informe con referencia SGD-02-2504-18 de fecha 20 de julio de 2018, el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, determinó que el inmueble en referencia, está disponible para ser adjudicado; estableciendo según reporte de valúo de la misma fecha, el valor de $1,179.09 para el inmueble identificado como **IGLESIA DOS,** de la ubicación antes mencionada, lo anterior de conformidad al procedimiento establecido en el Instructivo “Criterios de Avalúos para la transferencia de Inmuebles Propiedad de ISTA”, aprobado en el Punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015 de fecha 21 de enero de 2015.

IV. En el informe sin referencia emitido por la Oficina Regional Oriental el día 30 de mayo de 2018, manifestó que el inmueble identificado como IGLESIA DOS, de la ubicación antes relacionada, es utilizado como Templo tipo Ermita, desde hace 37 años, con una construcción de sistema mixto de 176.00 Mts.² y otra casa bodega para usos múltiples de 77.00 Mts.², cuenta con servicios de energía eléctrica y agua potable, el acceso es a través de calle polvosa. La feligresía asciende a 90 miembros, que se reúnen dos días durante la semana, atendidos por el sacerdote Juan Alfonso Medrano, quien celebra misa una vez al mes. Manifestaron los vecinos que no existen conflictos ni litigios con dicha Iglesia. Por lo que se determina la factibilidad de adjudicación del inmueble solicitado.

V. Conforme al Acta de Posesión Material de fecha 30 de mayo de 2018 levantada por el técnico de la Oficina Regional Oriental, señor José René Rodríguez, la Iglesia solicitante se encuentra poseyendo el inmueble de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 37 años.

VI. Debido a lo anterior, el inmueble no será destinado a los fines del Proceso de la Reforma Agraria, en razón a ello y con base a lo establecido en el Art. 18 letras “k” y “p”, Inciso 2° de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, el mencionado inmueble deberá ser excluido del citado proceso, por lo que se considera factible la adjudicación a título de compraventa a favor de la IGLESIA CATOLICA, DIOCESIS DE SAN MIGUEL.

Tomando en cuenta los considerandos expuestos y habiendo tenido a la vista: Solicitud de compraventa por parte de Monseñor Fabio Reynaldo Colindres Abarca, Obispo de la Diócesis de San Miguel, Acuerdos de Junta Directiva, Cuadro de Valores y Extensiones, Informes emitidos por los departamentos de Asignación Individual y Avalúos, Proyectos de Parcelación y Oficina Regional Oriental, Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, Acta de Posesión Material, Calca, Descripción Técnica, reporte de avalúo del inmueble, una fotografía del inmueble, copia de Documento Único de Identidad, copias certificadas de tarjetas de identificación tributaria, Diario Oficial y Bula de Nombramiento de Obispo de San Miguel, nombramiento como representante legal de la Diócesis de San Miguel a Monseñor Fabio Reynaldo Colindres Abarca, y Consulta Virtual del Centro Nacional de Registros; en consecuencia, se estima procedente resolver favorablemente a lo solicitado.

Estando conforme a derecho la documentación correspondiente, la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado, por lo que la Junta Directiva en uso de sus facultades y de conformidad a los artículos 104 Inciso 2, parte final de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “g” “h” “k” y “p”, y 48 inciso 2° de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, **ACUERDA: PRIMERO:** Excluir del Proceso de la Reforma Agraria, el inmueble identificado como **IGLESIA DOS,** inscrito a la matrícula --- -00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente, departamento de San Miguel,perteneciente al Proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola desarrollado en la **HACIENDA CHILANGUERA,** denominado el Proyecto como **HACIENDA CHILANGUERA I, PORCIÓN 2, 3, 4 y 5,** ubicada en cantón Chilanguera, jurisdicción de Chirilagua, departamento de San Miguel,por no estar destinado a los fines mismos del referido proceso ya que el citado inmueble está siendo utilizado para el funcionamiento de un templo tipo Ermita. **SEGUNDO:** Aprobar la adjudicación y transferencia por compraventa del inmueble identificado como **IGLESIA DOS,** de la ubicación antes relacionada, a favor de la **IGLESIA CATOLICA, DIOCESIS DE SAN MIGUEL**, quedando la adjudicación conforme al cuadro de valores y extensiones siguiente:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **D.U.I. PROGRAMA** | **SOLAR / A COMP. Y LOTES** | |  | | **AREA (MTS)** | **VALOR ($)** | **VALOR (¢)** |
| **BENEFICIARIO** | **MATRICULA** | **PORCION** | **POL** | **No** |

|  |
| --- |
| **No DE ENTREGA: 33** |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares:  --- | AREAS COMPLEM. PORC. 5 | --- | --- | 644.31 | 1179.09 | 10317.04 |
| 644.31 | 1179.09 | 10317.04 |
| **Área Total: 644.31**  **Valor Total ($): 1179.09**  **Valor Total (¢): 10317.04** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **1** | **644.31** | **1179.09** | **10317.04** |
| **TOTAL LOTES** | **0** | **0** | **0** | **0** |

**TERCERO:** Comisionar al Departamento de Créditos de este Instituto, para que haga efectivas las aplicaciones de precios, plazos y forma de pago de conformidad al Acuerdo contenido en el Punto VII del Acta de Sesión Ordinaria Nº 39-99 de fecha 2 de diciembre del año 1999. **CUARTO:** Instruir a la Gerencia de Desarrollo Rural para que a través de la Sección de Cobros, realice las gestiones correspondientes para el cobro en concepto de gastos administrativos y legales. **QUINTO:** Autorizar a la Gerencia Legal para que a través del Departamento de Escrituración elabore la respectiva escritura y del Departamento de Registro para que realice los trámites de inscripción de la misma. **SEXTO:** Facultar a la señora Presidenta para que por sí o por medio de Apoderado Especial, comparezca al otorgamiento de la correspondiente escritura. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.”””””

“”””V) La señora Presidenta somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 345, solicitado por el Departamento de Proyectos de Parcelación mediante oficio SGD-03-0741-18, de fecha 12 de septiembre de 2018, referente a la modificación del Punto XXVII, de Acta de Sesión Ordinaria 26-2014 de fecha 9 de julio de 2014, mediante el cual se aprobó parcialmente el Proyecto de Lotificación Agrícola desarrollado en el inmueble conocido como **HACIENDA LOS GRAMALES Y EL PAPAYAN** en las porciones identificadas registralmente como: **HACIENDA LOS GRAMALES Y EL PAPAYAN PORCION-2 (REUNION); HACIENDA LOS GRAMALES Y EL PAPAYAN PORCION-5 (REUNION);** y **HACIENDA LOS GRAMALES Y EL PAPAYAN PORCION-7 (REUNION);** denominado el proyecto según resolución de planos como **HACIENDA EL PAPAYAN**, ubicada según datos del Centro Nacional de Registros en jurisdicción de Suchitoto, departamento de Cuscatlán, según catastro en cantón Papayán, jurisdicción de Suchitoto, departamento de Cuscatlán, y según planos en cantón San Ramón Grifal, jurisdicción de Suchitoto, departamento de Cuscatlán, en el sentido que en la porción identificada como **HACIENDA LOS GRAMALES Y EL PAPAYAN PORCION-2 (REUNION),** se encontraban los inmuebles identificados como lotes --- y --- del Polígono ---, los cuales han sido objeto de reunión, resultando de dicho acto jurídico el inmueble identificado como **HACIENDA LOS GRAMALES Y EL PAPAYAN PORCION 8,** en el que se desarrollará un Proyecto denominado: **Asentamiento Comunitario**, ubicado en cantón Las Delicias, jurisdicción de Suchitoto, departamento de Cuscatlán, y según Plano en jurisdicción de Suchitoto, departamento de Cuscatlán, por lo que se hacen las siguientes consideraciones:

I. El ISTA adquirió la referida propiedad que constaba de 18 inmuebles y en su totalidad sumaban un área de 61 Hás. 07 Ás. 77.19 Cás., por un valor de $351,592.69, mediante Compraventa, según consta en el Punto XXIX del Acta de Sesión Ordinaria 13-2003 de fecha 3 de abril de 2003. Dicho Acuerdo fue ampliado por el Punto XXXVII del Acta de Sesión Ordinaria 14-2003 de fecha 10 de abril de 2003, en el sentido de adicionar dos numerales en el Acuerdo, cuya redacción quedó: CUARTO: Autorizar a la Gerencia Financiera para que proceda a tramitar ante el Banco Central de Reserva de El Salvador, los valores de pago de los inmuebles por adquirirse, siendo el área y la forma de pago de los mismos, conforme el detalle de cuadro anexo, que forma parte integral de presente acuerdo; y QUINTO: Prevéngase al Banco Cuscatlán que presente a la Gerencia Legal de éste Instituto, los documentos de propiedad debidamente inscritos, de los inmuebles sujetos a esta transacción, previo al trámite de la solicitud de Bonos al que se refiere el numeral que antecede.

II. El ISTA adquirió la referida propiedad que constaba de 18 inmuebles, de los cuales algunos conservaron su matrícula y otros fueron reunidos generándose una nueva, quedando la propiedad dividida de la siguiente manera:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **DENOMINADO REGISTRALMENTE** | **MATRICULA \*** | **AREA** |
| --- | --- -00000 | 1 Hás. 60 Ás. 10.50 Cás. |
| --- | --- -00000 | 1 Hás. 57 Ás. 62.00 Cás. |
| --- | --- -00000 | 1 Hás. 47 Ás. 91.50 Cás. |
| --- | --- -00000 | 42 Hás. 04 Ás. 82.46 Cás. |
| --- | --- -00000 | 8 Hás. 49 Ás. 71.00 Cás. |
| --- | --- -00000 | 3 Hás. 14 Ás. 31.21 Cás. |
| --- | --- -00000 | 2 Hás. 81 Ás. 14. 06 Cás. |
|  | **TOTAL** | **Hás. 15 Ás. 62.73Cas.** |

\* Todas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, con sede en la ciudad de San Salvador. También se aclara que el área adquirida ha sido modificada por remediciones realizadas a los inmuebles detallados.

III. De conformidad al Punto XXVII del Acta de Sesión Ordinaria 26-2014 de fecha 09 de julio de 2014, se aprobó parcialmente el Proyecto de Lotificación Agrícola desarrollado en el inmueble conocido como HACIENDA LOS GRAMALES Y EL PAPAYAN en las porciones identificadas registralmente como: HACIENDA LOS GRAMALES Y EL PAPAYAN PORCION-2 (REUNION) con un área de 8 Hás. 49 Ás. 71.00 Cás. que comprende: ---; denominado el proyecto de según resolución de planos como **HACIENDA EL PAPAYAN.** Todas las inscripciones del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, con sede en la ciudad de San Salvador, advirtiéndose que en la última porción hay un resto registral de 227.78 Mt²., el cual físicamente no existe, por lo tanto está agotada la cabida registral.

IV. En la porción identificada registralmente como **HACIENDA LOS GRAMALES Y EL PAPAYAN PORCION-2 (REUNION)** ubicado en la jurisdicción de Suchitoto, departamento de Cuscatlán, se encontraban los inmuebles identificados como: **---**, los cuales fueron reunidos, resultando de dicho acto jurídico el inmueble identificado como **HACIENDA LOS GRAMALES Y EL PAPAYAN, PORCION 8,** conuna extensión superficial de 6,989.10 Mts², situada en cantón Las Delicias, jurisdicción de Suchitoto, departamento de Cuscatlán, y según planos en jurisdicción de Suchitoto, departamento de Cuscatlán, inscrita a la matrícula --- -00000, en el que se desarrollará el Proyecto de Asentamiento Comunitario, quedando distribuido de la siguiente manera:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **HACIENDA LOS GRAMALES Y EL PAPAYAN, PORCION 8** | | | | | | | |
| Matrícula --- -00000 | | | | | | | |
| **DESCRIPCIÓN** | **AREAS** | | | | | | **AREAS (M2)** |
|  | 00 | Hás. | 22 | Ás. | 71.13 | Cás. | 2,271.13 |
|  | 00 | Hás. | 24 | Ás | 48.37 | Cás | 2,448.37 |
| **Sub-Total (--- solares)** | **00** | **Hás.** | **47** | **Ás.** | **19.50** | **Cás.** | **4,719.50** |
|  | |  |  |  |  |  |  |
|  |  | Hás | 16 | Ás | 45.84 | Cás | 1,645.84 |
|  |  | Hás. | 06 | Ás | 23.76 | Cás | 623.76 |
| **Sub-Total** | **00** | **Hás** | **22** | **Ás** | **69.60** | **Cás** | **2,269.60** |
| **Área Total del Proyecto** | **00** | **Hás.** | **69** | **Ás.** | **89.10** | **Cás.** | **6,989.10** |

**RESUMEN DEL PROYECTO**

---

V. El Departamento de Proyectos de Parcelación solicitó mediante oficio SGD-03-0593-17, de fecha 23 de mayo de 2017, la actualización del informe ambiental con referencia AP-03-082-13 de fecha 12 de abril de 2013, aclarando que se realizaría el acto de Reunión de Inmuebles de los lotes ---, para desarrollar posteriormente un proyecto de asentamiento comunitario, por lo que se cambiaría la tipificación de lotes a solares.

En razón a ello la Unidad Ambiental mediante oficio UAM-00-0246-17 de fecha 15 de junio de 2017, recomendó cambiar la tipificación de lotes agrícolas por solares para vivienda, así: ---, todos de la porción 2 de la Hacienda Los Gramales y El Papayan, concluyendo que el proyecto puede continuar, por no existir afectación a los recursos naturales.

El informe antes mencionado fue actualizado mediante oficio UAM-00-0187-18 con fecha 11 de septiembre de 2018, en el que se verificó que tanto físicamente como en el plano, las recomendaciones fueron superadas. Concluyéndose que es factible continuar con el proceso de escrituración del proyecto de Asentamiento Comunitario a desarrollarse en la Hacienda Los Gramales y el Papayán, Porción 8, Asentamiento Comunitario en un área de 6,989.10 Mt, matrícula --- -00000, por considerar que no se están afectando significativamente los recursos naturales.

VI. El Presente Proyecto será destinado a beneficiar a personas comprendidas en el Programa de Solidaridad Rural como Campesinos sin Tierra.

VII. Según informe de fecha 25 de agosto de 2017 con referencia SGD-02-2483-17 emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, se recomienda el Valor Base de Venta de $0.852476, por Metro Cuadrado para los Solares de Vivienda que forman parte del presente Proyecto; de conformidad al procedimiento establecido en el instructivo “CRITERIOS DE AVALÚOS PARA LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES PROPIEDAD DEL ISTA”, aprobado en el Punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015 de fecha 21 de enero de 2015.

Tomando en cuenta lo anteriormente expuesto y habiéndose tenido a la vista la siguiente documentación: Informe Técnico del Departamento de Proyectos de Parcelación, y de la Sub Gerencia Legal, acuerdos de Junta Directiva, Copia Simple de Escritura Pública de Compraventa, Razón y constancia de inscripción a favor del ISTA, informes ambientales, consultas virtuales del Centro Nacional de Registros, Informe de Avalúo, constancia de aprobación de Plano, Cuadro Resumen de áreas y plano del nuevo proyecto y del antiguo, se estima procedente resolver favorablemente a lo solicitado.

Estando conforme a Derecho la documentación correspondiente, la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado, por lo que la Junta Directiva en uso de sus facultades y de conformidad al Artículo 18 letras “g” y “h”, de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, **ACUERDA: PRIMERO:** Modificar el **Punto XXVII del Acta de Sesión Ordinaria 26-2014, de fecha 09 de julio de 2014,** mediante el cual se aprobó parcialmente el Proyecto de Lotificación Agrícola desarrollado en el inmueble conocido como **HACIENDA LOS GRAMALES Y EL PAPAYAN** en las porciones identificadas registralmente como: **HACIENDA LOS GRAMALES Y EL PAPAYAN PORCION-2 (REUNION); HACIENDA LOS GRAMALES Y EL PAPAYAN PORCION-5 (REUNION);** y **HACIENDA LOS GRAMALES Y EL PAPAYAN PORCION-7 (REUNION);** denominado el proyecto de según resolución de planos como **HACIENDA EL PAPAYAN**, de la ubicación antes mencionada, en el sentido que en la porción identificada como **HACIENDA LOS GRAMALES Y EL PAPAYAN PORCION-2 (REUNION),** se encontraban los lotes --- y --- del Polígono ---, los cuales han sido objeto de reunión, resultando de dicho acto jurídico el inmueble identificado como **HACIENDA LOS GRAMALES Y EL PAPAYAN PORCION 8,** en el que se desarrollará un Proyecto denominado: **Asentamiento Comunitario**, ubicado en cantón Las Delicias, jurisdicción de Suchitoto, departamento de Cuscatlán, y según Plano en jurisdicción de Suchitoto, departamento de Cuscatlán, con una extensión superficial de 00Hás. 69Ás. 89.10 Cás., equivalentes a 6,989.10 M² inscrito a favor del ISTA a la matrícula --- -00000, que comprende: ---; según la distribución relacionada en el considerando V del presente punto de acta. **SEGUNDO**:Destinar el proyecto para beneficiar a personas comprendidas dentro del Programa de Solidaridad Rural, como Campesinos sin Tierra. **TERCERO:** Aprobar el Valor Base de Venta de $0.852476 por metro cuadrado para los solares de vivienda que forman parte del presente Proyecto. **CUARTO**: Autorizar a la señora Presidenta para que por sí, o por medio de Apoderado Especial, comparezca al otorgamiento de los correspondientes actos jurídicos intermedios. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.”””””

“”””VI) La señora Presidenta somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 346, solicitado por el Departamento de Proyectos de Parcelación mediante oficio SGD-03-0700-18, de fecha 07 de septiembre de 2018, referente a la aprobación del Proyectodenominado **ASENTAMIENTO COMUNITARIO Y** **LOTIFICACION AGRICOLA,** desarrollado en el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA SAN RAMON EL COYOLITO** y según plano como **HACIENDA SAN RAMON EL COYOLITO, ANTOLIN,** situada en el municipio y departamento de La Unión, con una extensión superficial de 00 Hás. 69Ás. 53.97 Cás., inscrito a favor del ISTA a la Matrícula --- -00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Oriente, departamento de La Unión; al respecto se hacen las siguientes consideraciones:

I. Mediante el Punto XLVII del Acta de Sesión Ordinaria 22-2002 de fecha 6 de junio de 2002, el ISTA adquiere un área de 725.00 Mzs., equivalentes a 5,067,095.34 Mts.2 por un precio de $455,346.05 o ¢3,984,277.94, en concepto de Compraventa, por la Deuda Bancaria que la Asociación Cooperativa de Producción Agropecuaria “San Ramón” de R. L., tenía con el Banco de Fomento Agropecuario, la cual estaba formada por 14 porciones, 13 de ellas fueron desmembradas de un inmueble inscrito a la matrícula --- -00000 y una última de otro inmueble inscrito a la matrícula --- -00000, según Estudios Registrales con referencias SGL-04-01570-17 y SGL-04-02540-17 de fechas 13 de julio y 17 de octubre de 2017 respectivamente, encontrándose de la siguiente manera:

**PORCIONES ADQUIRIDAS POR COMPRAVENTA**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **AREA ORIGINAL Y MATRICULA** | **PORCIONES SEGREGADAS** | **MATRICULA** | **AREA (Mzs.)** | **AREA (M**2**)** |
| **HACIENDA SAN RAMON EL COYOLITO PRIMERA PORCION:**  28821360.50 Mts.2; --- -00000; TITULAR: ACPA "SAN RAMON" DE RL. | ***PORCION 1+ PORCION 2*** | ***--- -00000*** | ***14.944634*** | ***104,449.5*** |
| ***CASERIO LA LEONA, PORCION 3*** | ***--- -00000*** | ***4.215427*** | ***29,462.03*** |
| SAN RAMON EL COYOLITO PORCION 4, LA COLONIA | --- -00000 | 34.934094 | 244,157.77 |
| HACIENDA SAN RAMON EL COYOLITO, PORCION 15 MANZANAS | --- -00000 | 15.000001 | 104,836.46 |
| HACIENDA SAN RAMON EL COYOLITO, PORCION 6, SECTOR LOS MONOS | --- -00000 | 5.080430 | 35,507.62 |
| HACIENDA SAN RAMON EL COYOLITO, EL AMATE | --- -00000 | 566.471614 | 3,959,125.06 |
| HACIENDA SAN RAMON EL COYOLITO, EL BARTOLO | --- -00000 | 33.960500 | 237,353.23 |
| HACIENDA SAN RAMON EL COYOLITO, JUAN BLANCO | --- -00000 | 1.855517 | 12,968.39 |
| HACIENDA SAN RAMON EL COYOLITO, LA PISTA | --- -00000 | 0.224537 | 1,569.31 |
| HACIENDA SAN RAMON EL COYOLITO, LA COLONIA 2 PORCION A | --- -00000 | 0.452933 | 3,165.59 |
| HACIENDA SAN RAMON EL COYOLITO, LA COLONIA 2 PORCION B | --- -00000 | 0.821097 | 5,738.73 |
| HACIENDA SAN RAMON EL COYOLITO, LA COLONIA 2 PORCION C. | --- -00000 | 0.300932 | 2,103.24 |
| ***HACIENDA SAN RAMON EL COYOLITO, ANTOLIN.*** | ***--- -00000*** | ***0.994974*** | ***6,953.97*** |
| **HACIENDA SAN RAMON EL COYOLITO SEGUNDA PORCION:**  1787842.00 Mts.2; --- -00000; TITULAR: ACPA "SAN RAMON" DE RL. | HACIENDA SAN RAMON SECTOR LA BREA. | --- -00000 | 45.743310 | 319,704.43 |
| **TOTAL** | | | **725.00** | **5,067,095.33** |

Estableciéndose para la Porción identificada como **ANTOLIN,** un precio de adquisición de **$624.91, s**egún consta en Testimonio de Escritura Pública de Compraventa Número ---, del Libro numero --- otorgada ante los oficios notariales de la Licenciada Evelyn Roxana Carranza Rivas, el día --- de --- del año ---, en la cual la Asociación Cooperativa de Producción Agropecuaria “SAN RAMON” de R.L. desmembró y vendió a favor del ISTA, ocho porciones de terreno denominadas de la siguiente manera:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **DESCRIPCION DE PORCION** | **IDENTIFICADA REGISTRALMENTE** | **AREA** | **MATRICULA** |
| EL AMATE | HACIENDA SAN RAMON EL COYOLITO | 3,959,125.06 | --- -00000 |
| EL BARTOLO | HACIENDA SAN RAMON EL COYOLITO | 237,353.23 | --- -00000 |
| JUAN BLANCO | HACIENDA SAN RAMON EL COYOLITO | 12,968.39 | --- -00000 |
| LA PISTA | HACIENDA SAN RAMON EL COYOLITO | 1,569.31 | --- -00000 |
| LA COLONIA 2 PORCION A | HACIENDA SAN RAMON EL COYOLITO | 3,165.59 | --- -00000 |
| LA COLONIA 2 PORCION B | HACIENDA SAN RAMON EL COYOLITO | 5,738.73 | --- -00000 |
| LA COLONIA 2 PORCION C | HACIENDA SAN RAMON EL COYOLITO | 2,103.24 | --- -00000 |
| ***ANTOLIN*** | ***HACIENDA SAN RAMON EL COYOLITO*** | ***6,953.97*** | ***--- -00000*** |
|  | ***TOTAL:*** | ***4,228,977.52*** |  |

II. En el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA SAN RAMON EL COYOLITO** y según plano como **HACIENDA SAN RAMON EL COYOLITO, ANTOLIN,** situada en jurisdicción y departamento de La Unión, con una extensión superficial de 00 Hás. 69Ás. 53.97 Cás., inscrito a favor del ISTA a la Matrícula --- -00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Oriente, departamento de La Unión, se desarrollará un **PROYECTO** denominado **ASENTAMIENTO COMUNITARIO Y LOTIFICACION AGRICOLA,** quedando distribuido de la siguiente manera:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **HACIENDA SAN RAMON EL COYOLITO** | | |
| MATRICULA --- -00000 | | |
| **DESCRIPCIÓN** | **ÁREAS (Hás.)** | **ÁREAS (M²)** |
| **---** |  |  |
| --- | 00Hás. 35Ás. 15.66Cás. | 3,514.66 |
| **---** |  |  |
| --- | 00Hás. 28Ás. 10.77Cás. | 2,810.77 |
| --- | 00Hás. 06Ás. 28.54Cás. | 628.54 |
| **TOTAL** | **00Hás. 69Ás. 53.97Cás.** | **6,953.97** |

**RESUMEN DEL PROYECTO**

---

III. Mediante informe con referencia UAM-00-0150-17, de fecha 5 de abril de 2017, emitido por la Unidad Ambiental, se dejó constancia que se realizó inspección de campo en el inmueble denominado **HACIENDA SAN RAMÓN EL COYOLITO, EL ANTOLÍN,** ubicada en jurisdicción de Intipucá, departamento de La Unión, con una extensión superficial de 6,953.97 Mts.², con el propósito de verificar en materia ambiental la factibilidad de desarrollar un Proyecto de solares para vivienda, sin afectar los recursos naturales, por lo que se practicó una evaluación ambiental, en la cual se han identificado aspectos que han generado impactos negativos significativos en el ambiente; por lo que se debe implementar medidas de prevención y mitigación, que minimicen dichos impactos y reduzcan el deterioro de los recursos naturales, siendo los siguientes:

\*Manejo adecuado de los desechos solidos

\*Manejo adecuado de las aguas residuales

\*Evitar la quema de desechos solidos

Concluyendo que es factible la ejecución del proyecto de solares para vivienda, considerando que no se están afectando significativamente los recursos naturales.

Recomendándose además:

Que los beneficiarios y beneficiarias del Proyecto se comprometan a cumplir con las medidas ambientales descritas en el cuadro anterior, las cuales tienen validez mediante el uso de tierra.

Dicho informe ambiental fue actualizado por el de fecha 21 de julio del año 2017, con referencia UAM-00-0296-17 en el sentido de modificar el Proyecto de Solares para Vivienda por el de Solares para Vivienda y Parcelas Agrícolas, continuando factible la ejecución del mismo.

Los anteriores informes fueron actualizados por el de fecha 6 de septiembre de 2018, mediante referencia UAM-00-0178-18 emitido por la Unidad Ambiental, en el sentido de cambiar la jurisdicción de Intipucá a jurisdicción de La Unión, y manifestando que con dicho cambio no se afecta la realización del Proyecto de Solares para Vivienda y Lotes Agrícolas, concluyendo que continua vigente la factibilidad la ejecución del mismo, en **Hacienda San Ramón El Coyolito Antolín,** que consta de --- lotes agrícolas y --- solares para viviendaen una extensión superficial de 6,953.97 M², con matrícula --- -00000 a favor del ISTA.

IV. El Proyecto desarrollado será destinado para beneficiar a personas comprendidas en el Programa Solidaridad Rural.

V. Según informe de fecha 4 de septiembre de 2017 con referencia SGD-02-2551-17 emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos se recomiendan los Valores Base de venta de $0.10 por metro cuadrado para los solares de vivienda y de $987.93 por hectárea para los lotes agrícolas con clase de suelo IV es. Lo anterior, de conformidad al procedimiento establecido en el instructivo “CRITERIOS DE AVALÚOS PARA LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES PROPIEDAD DEL ISTA” aprobado en el punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015 de fecha 21 de enero de 2015.

Tomando en cuenta lo anteriormente expuesto y habiéndose tenido a la vista la siguiente documentación: Informe Técnico del Departamento de Proyectos de Parcelación, Acuerdo de Junta Directiva, copia simple de Escritura Pública de Compraventa, estudios registrales, informes ambientales y de Avalúo, Constancia de Aprobación de Plano, Cuadro Resumen de áreas y Plano del Proyecto, se estima procedente resolver favorablemente a lo solicitado.

Estando conforme a Derecho la documentación correspondiente, la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado, por lo que la Junta Directiva en uso de sus facultades y de conformidad al Artículo 18 letras “g” y “h”, de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, **ACUERDA: PRIMERO:** Aprobar elProyectodenominado **ASENTAMIENTO COMUNITARIO Y** **LOTIFICACION AGRICOLA,** desarrollado en el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA SAN RAMON EL COYOLITO** y según plano como **HACIENDA SAN RAMON EL COYOLITO, ANTOLIN,** situada en el municipio y departamento de La Unión, con una extensión superficial de 00 Hás. 69Ás. 53.97 Cás., inscrito a favor del ISTA a la Matrícula --- -00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Oriente, departamento de La Unión, que comprende: ---; según la distribución relacionada en el considerando II del presente punto de acta. **SEGUNDO**:Que de acuerdo a las recomendaciones emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, los beneficiarios y beneficiarias deben cumplir con las medidas ambientales, de prevención y mitigación establecidas en el considerando III del presente punto de acta, lo cual deberá consignarse en las respectivas escrituras de transferencia. **TERCERO:** Destinar el Proyecto para beneficiar a personas comprendidas dentro del Programa de Solidaridad Rural. **CUARTO:** Aprobar el Valor Base de venta de $0.10 por metro cuadrado para los solares de vivienda y de $987.93 por hectárea para los lotes agrícolas con clase de suelo IV es., que forman parte del presente Proyecto. **QUINTO:** Autorizar a la señora Presidenta para que por sí, o por medio de Apoderado Especial, comparezca al otorgamiento de los correspondientes actos jurídicos intermedios. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.”””””

“”””VII) La señora Presidenta somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 347, en atención a oficio con referencia RDC-00-02723-18, de fecha 24 de mayo de 2018, suscrito por Monseñor Fabio Reynaldo Colindres Abarca, actuando en su calidad de Representante Legal de la **IGLESIA CATOLICA, DIOCESIS DE SAN MIGUEL**, y en tal carácter solicita la COMPRAVENTA de 1 inmueble que está siendo utilizado para el funcionamiento de la Ermita de la Colonia Santa Bárbara; por lo que habiéndose comprobado la factibilidad de la venta del mismo, se determinó su identificación como **SOLAR ---, POLIGONO ---,** ubicado en el Proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola desarrollado en la **HACIENDA SANTA BARBARA II,** conocida administrativamente como **HACIENDA SANTA BARBARA II – ISTA (REPROCESO),** ubicada en cantón San Marcos, jurisdicción de San Carlos, departamento de Morazán; con un área de 319.37 Mts.2, el cual se encuentra inscrito bajo la Matrícula --- -00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente, departamento de San Miguel**, código de proyecto 131701, SSE 29, entrega 41**; al respecto se hacen las siguientes consideraciones:

I. La Hacienda Santa Bárbara, fue adquirida por el ISTA mediante Expropiación, conforme Punto III-1 de Acta Ordinaria 20-82 de fecha 4 de junio de 1982, con un área de 476 Hás. 12 As. 35.31 Cás, por un precio de adquisición de $41,234.28, a razón de $86.60 por hectárea y de $0.0086 por metro cuadrado.

II. Mediante el Punto XXIX del Acta de Sesión Ordinaria 39-2001 de fecha 11 de octubre de 2001, se aprobó el Proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola desarrollado en el inmueble en mención, con un área de 461 Hás. 20 As. 44.34 Cás., que incluye ---. Dentro del proyecto relacionado se encuentra el inmueble objeto del presente punto de acta.

III. En informe con referencia SGD-02-2634-18 de fecha 30 de julio de 2018, el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, determinó que el inmueble, está disponible para ser adjudicado; estableciendo según reporte de valúo de fecha 23 de julio de 2018, el valor de $1,635.17 para el **SOLAR ---, POLIGONO ---,** de la ubicación antes mencionada. Lo anterior, de conformidad al procedimiento establecido en el Instructivo “Criterios de Avalúos para la transferencia de Inmuebles Propiedad de ISTA”, aprobado en el Punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015 de fecha 21 de enero de 2015.

IV. La Oficina Regional Oriental, mediante informe sin referencia de fecha 29 de mayo de 2018, manifestó que el inmueble identificado como SOLAR ---, POLIGONO ---, de la ubicación antes relacionada, es utilizado como Templo tipo Ermita, desde hace 36 años, con una construcción de sistema mixto de 123.00 Mts.², cuenta con servicios de energía eléctrica y agua potable, el acceso es a través de calle adoquinada. La feligresía asciende a 90 miembros, que se reúnen dos días durante la semana, atendidos por el sacerdote Fray Fabio Antonio Hernández, quien celebra misa una vez al mes. Manifestaron los vecinos que no existen conflictos ni litigios con dicha Iglesia. Por lo que se determina la factibilidad de adjudicación del inmueble solicitado.

V. Conforme al Acta de Posesión Material de fecha 29 de mayo de 2018 levantada por el técnico de la Oficina Regional Oriental, señor José René Rodríguez, la Iglesia solicitante se encuentra poseyendo el inmueble de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 36 años.

VI. Debido a lo anterior, el inmueble no será destinado a los fines del Proceso de la Reforma Agraria, y con base a lo establecido en el Art. 18 letras “k” y “p”, Inciso 2° de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, el mencionado inmueble deberá ser excluido del citado proceso, por lo que se considera factible la adjudicación a título de compraventa a favor de la IGLESIA CATOLICA, DIOCESIS DE SAN MIGUEL.

Tomando en cuenta los considerandos expuestos y habiendo tenido a la vista: Solicitud de compraventa por parte de Monseñor Fabio Reynaldo Colindres Abarca, Obispo de la Diócesis de San Miguel, Acuerdos de Junta Directiva, Cuadro de Valores y Extensiones, Informes emitidos por los departamentos de Asignación Individual y Avalúos, Proyectos de Parcelación y Oficina Regional Oriental, Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, Acta de Posesión Material, Calca, Descripción Técnica, reporte de avalúo del inmueble, una fotografía del inmueble, copia de Documento Único de Identidad, copias certificadas de tarjetas de identificación tributaria, Diario Oficial y Bula de Nombramiento de Obispo de San Miguel, nombramiento como representante legal de la Diócesis de San Miguel a Monseñor Fabio Reynaldo Colindres Abarca, y Consulta Virtual del Centro Nacional de Registros; en consecuencia, se estima procedente resolver favorablemente a lo solicitado.

Estando conforme a Derecho la documentación correspondiente, la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado, por lo que la Junta Directiva en uso de sus facultades y de conformidad a los artículos 104 Inciso 2, parte final de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “g” “h” “k” y “p”, y 48 inciso 2° de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, **ACUERDA: PRIMERO:** Excluir del Proceso de la Reforma Agraria, el inmueble identificado como **SOLAR ---, POLIGONO ---,** inscrito a la matrícula --- -00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente, departamento de San Miguel,perteneciente al Proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola desarrollado en la **HACIENDA SANTA BARBARA II,** conocida administrativamente como **HACIENDA SANTA BARBARA II – ISTA (REPROCESO),** ubicada en cantón San Marcos, jurisdicción de San Carlos, departamento de Morazán,por no estar destinado a los fines mismos del referido proceso, ya que el citado inmueble está siendo utilizado para el funcionamiento de un templo tipo Ermita. **SEGUNDO:** Aprobar la adjudicación y transferencia por compraventa del **SOLAR ---, POLIGONO ---,** de la ubicación antes relacionada, a favor de la **IGLESIA CATOLICA, DIOCESIS DE SAN MIGUEL**, quedando la adjudicación conforme al cuadro de valores y extensiones siguiente:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **D.U.I. PROGRAMA** | **SOLAR / A COMP. Y LOTES** | |  | | **AREA (MTS)** | **VALOR ($)** | **VALOR (¢)** |
| **BENEFICIARIO** | **MATRICULA** | **PORCION** | **POL** | **No** |

|  |
| --- |
| **No DE ENTREGA: 41** |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares:  --- | PORC.1. AS.COM. SOLARES | --- | --- | 319.37 | 1635.17 | 14307.74 |
| 319.37 | 1635.17 | 14307.74 |
| **Área Total: 319.37**  **Valor Total ($): 1635.17**  **Valor Total (¢): 14307.74** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **1** | **319.37** | **1635.17** | **14307.74** |
| **TOTAL LOTES** | **0** | **0** | **0** | **0** |

**TERCERO:** Comisionar al Departamento de Créditos de este Instituto, para que haga efectivas las aplicaciones de precios, plazos y forma de pago de conformidad al Acuerdo contenido en el Punto VII del Acta de Sesión Ordinaria Nº 39-99 de fecha 2 de diciembre del año 1999. **CUARTO:** Instruir a la Gerencia de Desarrollo Rural para que a través de la Sección de Cobros, realice las gestiones correspondientes para el cobro en concepto de gastos administrativos y legales. **QUINTO:** Autorizar a la Gerencia Legal para que a través del Departamento de Escrituración elabore la respectiva escritura y del Departamento de Registro para que realice los trámites de inscripción de la misma. **SEXTO:** Facultar a la señora Presidenta para que por sí, o por medio de Apoderado Especial, comparezca al otorgamiento de la correspondiente escritura. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.””””

“”””VIII) La señora Presidenta somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 348, solicitado por el Departamento de Proyectos de Parcelación mediante oficio SGD-03-0729-18, de fecha 14 de septiembre de 2018, referente a la aprobación delProyectodenominado **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA y ASENTAMIENTO COMUNITARIO,** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA MECHOTIQUE LOTE 9, PORCION 2,** situado en jurisdicción de Berlín, departamento de Usulután, con un área de 27 Hás. 43 Ás. 37.19 Cás., inscrito a favor de ISTA a la Matrícula --- -00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután; al respecto se hacen las siguientes consideraciones:

I. El ISTA adquirió mediante compraventa el inmueble conocido como Sub-Parcelación Hacienda Mechotique, Lote 9 con un área de 156 Mz 9,729.39 V², equivalente a 1,097,099.10 Mts² por un valor de $ 215,277.17, por parte de la SOCIEDAD HACIENDA MECHOTIQUE S.A. de C.V. según el Punto XXVI del Acta de Sesión Ordinaria 21-2004, de fecha 3 de junio de 2004 la cual fue materializada en la Escritura Pública de Compraventa Número ---, Libro ---, otorgada ante los oficios del Notario José Manuel Archila, el día --- de --- de ---, inscrita a favor de la Institución a la matrícula --- -00000, de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután .

Sobre dicho inmueble se le realizó el acto jurídico de *remedición con segregación*, ya que es atravesado por una calle catastrada, por lo que se generaron 2 porciones denominadas de la siguiente manera:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **HACIENDA MECHOTIQUE LOTE 9 / MATRICULA: 75024125-00000** | | |
| PORCIONES GENERADAS | ÁREAS (m²) | MATRÍCULA |
| Hacienda Mechotique Lote 9, Porción 1 | 922,136.17 | --- -00000 |
| Hacienda Mechotique Lote 9, Porción 2 | 274,337.19 | --- -00000 |

II. En el inmueble identificado como **HACIENDA MECHOTIQUE LOTE 9, PORCION 2,** se desarrollará el proyecto denominado **Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario,** ubicado en jurisdicción de Berlín, departamento de Usulután, quedando distribuido de la siguiente manera:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***LOTIFICACION AGRICOLA y ASENTAMIENTO COMUNITARIO***  ***MATRICULA:* *--- -00000*** | | |
| DESCRIPCIÓN | ÁREAS (Hás) | ÁREAS (M²) |
| **---** |  |  |
| --- | 07Hás. 68Ás. 80.10Cás. | 76,880.10 |
| --- | 09Hás. 44Ás. 46.40Cás. | 94,446.40 |
| --- | 01Hás. 32Ás. 22.00Cás. | 13,222.00 |
| --- | 03Hás. 50Ás. 72.32Cás. | 35,072.32 |
| **Subtotal** | **21Hás. 96Ás. 20.82Cás.** | **219,620.82** |
| **Asentamiento Comunitario (--- solar):** |  |  |
| --- | 00Hás. 02Ás. 25.57Cás. | 225.57 |
| **Subtotal** | **00Hás. 02Ás. 25.57Cás.** | **225.57** |
| **Áreas Complementarias:** |  |  |
| --- | 00Hás. 11Ás. 44.59Cás. | 1,144.59 |
| --- | 03Hás. 88Ás. 73.23Cás. | 38,873.23 |
| **Subtotal** | **04Hás. 00Ás. 17.82Cás.** | **40017.82** |
| --- | 00Hás. 04Ás. 63.20Cás. | 463.20 |
| --- | 00Hás. 03Ás. 92.29Cás. | 392.29 |
| --- | 00Hás. 08Ás. 24.81Cás. | 824.81 |
| --- | 00Hás. 16Ás. 24.88Cás. | 1,624.88 |
| **Subtotal** | **00Hás. 33Ás. 05.18Cás.** | **3305.18** |
| --- | 00Hás. 03Ás. 94.68Cás. | 394.68 |
| --- | 00Hás. 09Ás. 11.30Cás. | 911.30 |
| **Subtotal** | **00Hás. 13Ás. 05.98Cás.** | **1305.98** |
| --- | 00Hás. 98Ás. 61.82Cás. | 9,861.82 |
| **Subtotal** | **00Hás. 98Ás. 61.82Cás.** | **9,861.82** |
| **T O T A L** | **27Hás. 43Ás. 37.19Cás.** | **274,337.19** |

***RESUMEN DEL PROYECTO:***

---

III. Según informe emitido por el Departamento Ambiental, ahora Unidad Ambiental Institucional, de fecha 21 de diciembre de 2015 con referencia SGD-04-403-15, se realizó inspección de campo en la propiedad denominada **HACIENDA MECHOTIQUE, LOTE 9**. Con el propósito de determinar si con el desarrollo de un proyecto de parcelación afecta o no los recursos naturales;dicho departamento realizo una evaluación ambiental y por las condiciones existentes observadas en el terreno se han identificado algunos impactos negativos al medio ambiente que pueden ocurrir al ejecutarse actividades, obras o proyectos que no sean amigables con el medio ambiente; por lo que es necesario la implementación de medidas ambientales que minimicen los impactos negativos al ambiente y el deterioro a los recursos naturales, según detalle:

\*Evitar la tala de árboles en los bosques existentes.

\*Implementar obras de conservación de suelos en las áreas para cultivos

\*Implementación de un manejo adecuado y disposición de los desechos sólidos y de las aguas residuales.

\*Utilización de letrina aboneras.

Por lo que se concluyó:

Que es factible la ejecución del proyecto parcelación de lotes agrícolas y solares para vivienda, siempre y cuando se tomen las medidas ambientales y las recomendaciones que se detallan a continuación.

Por lo que se recomendó:

\*Que los beneficiarios del proyecto, se comprometan a cumplir con las medidas ambientales, descritas en el literal “E” del informe ambiental en referencia.

\*Delimitar las quebradas existentes, con las respectivas zonas de protección tal como lo establece la Ley Forestal, Art. 23.- Literal b) Los terrenos riberanos de ríos y quebradas, en una extensión equivalente al doble de la profundidad del cauce, medidos de forma horizontal a partir del nivel más alto alcanzado por las aguas en ambas riberas.

\*Delimitar las diferentes áreas de bosques naturales, localizadas en la trayectoria de todo el lindero sur del inmueble, incluyendo las zonas evidentemente taladas para su respectiva recuperación, igualmente delimitar aquellos remanentes de bosques que se encuentran de manera dispersa.

En el Informe emitido por la Unidad Ambiental Institucional de fecha 20 de abril de 2017 con referencia UAM-00-140-17, manifestó que se realizó inspección de campo en las propiedades denominadas **HACIENDA MECHOTIQUE, LOTE 9, PORCIONES 1 y 2** con el propósito de determinar si es factible desarrollar un proyecto de parcelación específicamente en el área que se ha visto incrementada en el lindero sur de las referidas porciones, por las condiciones observadas en el terreno se identificaron impactos negativos que pueden ocurrir al ejecutarse obras o proyectos, que no sean amigables con el medio ambiente.

Por lo que se concluyó:

Que no es factible la realización de ningún tipo de proyectos de parcelación en esta área, debido a que las características que presentan dichos terrenos, son más que todo para la conservación de los escasos recursos naturales existentes en este inmueble como las áreas de bosques presentes en estas porciones de terrenos.

Por lo que se recomendó:

Que esa franja de terreno que se ha visto incrementada al rumbo sur, tanto de la Porción 1 como de la Porción 2 del presente inmueble, deberá identificarse en planos como Bosque, para su debida conservación y protección.

Debido a que los anteriores informes ambientales fueron elaborados hace más de un año, se solicitó informe actualizado de validación con planos definitivos a la Unidad Ambiental, que emitió un informe de fecha 27 de Abril de 2018 con referencia UAM-00-83-18, que manifiesta:

Verificado tanto en campo como a nivel de planos, que efectivamente los planos han tenidos modificaciones en los aspectos antes mencionados, habiéndose cumplido de esta manera con las diferentes recomendaciones hechas en el referido informe técnico, por lo tanto, se considera que la factibilidad de desarrollo del proyecto continua vigente.

En relación al cumplimiento de dichas observaciones, por parte de la Unidad Ambiental, en informe de fecha 13 de septiembre de 2018 con referencia UAM-00-191-18, se detalló:

Que el Informe Técnico emitido en esa oportunidad fue realizado con base a planos preliminares, pero se proporcionaron los definitivos productos del acto jurídico de remedición con segregación que originó el inmueble HACIENDA MECHOTIQUE LOTE 9, PORCION 2, en la cual se refleja la delimitación de las zonas de protección de las quebradas y las áreas de bosque que se recomendaron delimitar. Ratificando lo manifestado en el informe anterior en el sentido de confirmar que la factibilidad del desarrollo continua vigente.

De acuerdo a lo anteriormente descrito, se concluye que **continua vigente la factibilidad** de realización del proyecto de lotificación agrícola y asentamiento comunitario desarrollado en la **HACIENDA MECHOTIQUE, LOTE 9, PORCION 2** en una extensión superficial de 274,337.19 m² (27 Hás. 43Ás. 37.19 Cás.), con matrícula --- -00000-00000, a favor de ISTA.

IV. El Proyecto desarrollado será destinado a beneficiar a personas comprendidas en el Programa de Solidaridad Rural como Campesinos Sin Tierra.

V. Según informe de fecha 17 de septiembre de 2018 con referencia SGD-02-3534-18 emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, se recomienda los Valores Base de Venta de por hectárea de $2,091.42 para los lotes agrícolas con clase de suelo IV, de $1,777.71 para los lotes agrícolas con clase de suelo IVes., y de $4.34 por metro cuadrado para los solares de vivienda; de conformidad al procedimiento establecido en el instructivo “CRITERIOS DE AVALÚOS PARA LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES PROPIEDAD DEL ISTA”, aprobado en el Punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015 de fecha 21 de enero de 2015.

Tomando en cuenta lo anteriormente expuesto y habiéndose tenido a la vista la siguiente documentación: Informe Técnico del Departamento de Proyectos de Parcelación, Acuerdo de Junta Directiva, copia simple de Escritura Pública de Compraventa, Estudio Registral, Razón y Constancia de Inscripción a favor del ISTA, informes ambientales y de Avalúo, constancias de Aprobación de Planos, Consulta Virtual del CNR, Cuadro Resumen de áreas y Planos del Proyecto, se estima procedente resolver favorablemente a lo solicitado.

Estando conforme a Derecho la documentación correspondiente, la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado, por lo que la Junta Directiva en uso de sus facultades y de conformidad al Artículo 18 letras “g” y “h”, de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, **ACUERDA: PRIMERO:** Aprobar el Proyecto denominado **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA y ASENTAMIENTO COMUNITARIO,** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA MECHOTIQUE LOTE 9, PORCION 2,** situada en jurisdicción de Berlín, departamento de Usulután, con un área 27 Hás. 43 Ás. 37.19 Cás., inscrito a favor del ISTA a la Matrícula --- -00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután, que comprende: ---; según la distribución relacionada en el considerando II del presente punto de acta. **SEGUNDO**:Que de acuerdo a las recomendaciones emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, los beneficiarios y beneficiarias deben cumplir las medidas ambientales establecidas en el considerando III del presente punto de acta, lo cual deberá consignarse en las respectivas escrituras de transferencia. **TERCERO:** Destinar el Proyecto para beneficiar a personas comprendidas dentro del Programa de Solidaridad Rural, como Campesinos Sin Tierra. **CUARTO:** Aprobar los Valores Base de Venta por hectárea de: $2,091.42 para los lotes agrícolas con clase de suelo IV, de $1,777.71 para los lotes agrícolas con clase de suelo IVes., y de $4.34 por metro cuadrado para los solares de vivienda, que forman parte del presente Proyecto. **QUINTO:** Autorizar a la señora Presidenta para que por sí, o por medio de Apoderado Especial, comparezca al otorgamiento de los correspondientes actos jurídicos intermedios. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.”””””

“”””IX) La señora Presidenta somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 349, solicitado por el Departamento de Proyectos de Parcelación mediante oficio SGD-03-0728-18, de fecha 14 de septiembre de 2018, referente a la aprobación delProyectodenominado **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA,** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA MECHOTIQUE LOTE 9, PORCION 1,** situado en jurisdicción de Berlín, departamento de Usulután, con un área de 92 Hás. 21 Ás. 36.17 Cás., inscrito a favor del ISTA a la Matrícula --- -00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután; al respecto se hacen las siguientes consideraciones:

I. El ISTA adquirió mediante compraventa el inmueble conocido como Sub-Parcelación Hacienda Mechotique, Lote No 9 con un área de 156.972939 Mz. equivalente a 1,097,099.10 M² por un valor de $ 215,277.17, por parte de la SOCIEDAD HACIENDA MECHOTIQUE S.A. de C.V. según Acuerdo contenido en el Punto XXVI del Acta de Sesión Ordinaria No. 21-2004, de fecha 3 de junio del 2004, la cual fue materializada por la Escritura Pública de Compraventa número ---, Libro ---, otorgada ante los oficios del Notario José Manuel Archila, el día --- de --- del año ---, inscrita a favor de la Institución con matrícula --- -00000, de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután .

Sobre dicho inmueble se le realizó el acto jurídico de *remedición con segregación,* ya es atravesado por una calle catastrada, por lo que se generaron 2 porciones que no forman cuerpo denominadas de la siguiente manera:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **HACIENDA MECHOTIQUE LOTE 9 / MATRICULA: --- -00000** | | |
| PORCIONES GENERADAS | ÁREAS (m²) | MATRÍCULA |
| Hacienda Mechotique Lote 9, Porción 1 | 922,136.17 | --- -00000 |
| Hacienda Mechotique Lote 9, Porción 2 | 274,337.19 | --- -00000 |

Siendo la porción **Hacienda Mechotique Lote 9, Porción 1** donde se desarrollará el proyecto.

II. En el inmueble identificado como **HACIENDA MECHOTIQUE LOTE 9, PORCION 1,** se desarrollará el proyecto denominado **LOTIFICACION AGRICOLA,** ubicado en jurisdicción de Berlín y departamento de Usulután, quedando distribuido de la siguiente manera:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***L O T I F I C A C I O N A G R I C O L A /* MATRICULA: --- -00000** | | |
| **DESCRIPCIÓN** | **ÁREAS (Hás)** | **ÁREAS (M²)** |
| **Lotificación Agrícola (--- lotes):** |  |  |
| --- | 03Hás. 49Ás. 45.50Cás. | 34,945.50 |
| --- | 10Hás. 86Ás. 81.31Cás. | 108,681.31 |
| --- | 00Hás. 69Ás. 89.10Cás. | 6,989.10 |
| --- | 02Hás. 61Ás. 47.24Cás. | 26,147.24 |
| --- | 04Hás. 89Ás. 23.70Cás. | 48,923.70 |
| --- | 02Hás. 79Ás. 56.40Cás. | 27,956.40 |
| --- | 15Hás. 50Ás. 26.89Cás. | 155,026.89 |
| --- | 03Hás. 49Ás. 45.50Cás. | 34,945.50 |
| --- | 03Hás. 49Ás. 45.50Cás. | 34,945.50 |
| --- | 03Hás. 00Ás. 92.40Cás. | 30,092.40 |
| **Subtotal** | **50Hás. 86Ás. 53.54Cás.** | **508,653.54** |
|  |  |  |
| **Áreas Complementarias:** |  |  |
| --- | 33Hás. 38Ás. 95.80Cás. | 333,895.80 |
| **Subtotal** | **33Hás. 38Ás. 95.80Cás.** | **333,895.80** |
| --- | 00Hás. 09Ás. 93.47Cás. | 993.47 |
| --- | 00Hás. 64Ás. 03.03Cás. | 6,403.03 |
| --- | 00Hás. 46Ás. 56.31Cás. | 4,656.31 |
| --- | 00Hás. 45Ás. 83.80Cás. | 4,583.80 |
| --- | 00Hás. 44Ás. 33.05Cás. | 4,433.05 |
| --- | 00Hás. 24Ás. 13.48Cás. | 2,413.48 |
| --- | 00Hás. 23Ás. 95.32Cás. | 2,395.32 |
| **Subtotal** | **02Hás. 58Ás. 78.46Cás.** | **25,878.46** |
| --- | 00Hás. 16Ás. 41.19Cás. | 1,641.19 |
| --- | 01Hás. 36Ás. 79.72Cás. | 13,679.72 |
| --- | 00Hás. 29Ás. 52.33Cás. | 2,952.33 |
| --- | 00Hás. 80Ás. 74.51Cás. | 8,074.51 |
| **Subtotal** | **2Hás. 63Ás. 47.75Cás.** | **26,347.75** |
| --- | 02Hás. 73Ás. 60.62Cás. | 27,360.62 |
| **Subtotal** | **02Hás. 73Ás. 60.62Cás.** | **27,360.62** |
| **T O T A L** | **92Hás. 21Ás. 36.17Cás.** | **922,136.17** |

***RESUMEN DEL PROYECTO:***

---

III. Según informe emitido por el Departamento Ambiental, ahora Unidad Ambiental, de fecha 21 de diciembre de 2015 con referencia SGD-04-403-15, se realizó inspección de campo en la propiedad denominada **HACIENDA MECHOTIQUE, LOTE 9**, con el propósito de determinar si con el desarrollo de un proyecto de parcelación afecta o no los recursos naturales;dicho departamento realizo una evaluación ambiental y por las condiciones existentes observadas en el terreno se han identificado algunos impactos negativos al medio ambiente que pueden ocurrir al ejecutarse actividades, obras o proyectos que no sean amigables con el medio ambiente; por lo que es necesario la implementación de medidas ambientales que minimicen los impactos negativos al ambiente y el deterioro a los recursos naturales, según detalle:

\*Evitar la tala de árboles en los bosques existentes.

\*Implementar obras de conservación de suelos en las áreas para cultivos

\*Implementación de un manejo adecuado y disposición de los desechos sólidos y de las aguas residuales.

\*Utilización de letrina aboneras.

Por lo que se concluyó:

Que es factible la ejecución del proyecto parcelación de lotes agrícolas siempre cuando se tomen las medidas ambientales y las recomendaciones que se detallan a continuación:

\*Que los beneficiarios del proyecto, se comprometan a cumplir con las medidas ambientales, descritas en el Literal “E” del Informe.

\*Delimitar las quebradas existentes, con las respectivas zonas de protección tal como lo establece la Ley Forestal, Art. 23.- Literal b) Los terrenos riberanos de ríos y quebradas, en una extensión equivalente al doble de la profundidad del cauce, medidos de forma horizontal a partir del nivel más alto alcanzado por las aguas en ambas riberas.

\*Delimitar las diferentes áreas de bosques naturales, localizadas en la trayectoria de todo el lindero sur del inmueble, incluyendo las zonas evidentemente taladas para su respectiva recuperación, igualmente delimitar aquellos remanentes de bosques que se encuentran de manera dispersa.

En el Informe emitido por la Unidad Ambiental Institucional de fecha 20 de abril de 2017 con referencia UAM-00-140-17, manifestó que se realizó inspección de campo en las propiedades denominadas **HACIENDA MECHOTIQUE, LOTE 9, PORCIONES 1 y 2** con el propósito de determinar si es factible desarrollar un proyecto de parcelación específicamente en el área que se ha visto incrementada en el lindero sur de las referidas porciones, por las condiciones observadas en el terreno se identificó impactos negativos que pueden ocurrir al ejecutarse obras o proyectos, que no sean amigables con el medio ambiente.

Por lo que se concluyó:

No es factible la realización de ningún tipo de proyectos de parcelación en esta área, debido a que las características que presentan dichos terrenos, son más que todo para la conservación de los escasos recursos naturales existentes en este inmueble como las áreas de bosques presentes en estas porciones de terrenos.

Por lo que se recomendó:

Que esa franja de terreno que se ha visto incrementada al rumbo sur, tanto de la Porción 1 como de la Porción 2 del presente inmueble, deberá identificarse en planos como Bosque, para su debida conservación y protección.

Debido a que los informes ambientales anteriores fueron elaborados hace más de un año, se solicitó informe actualizado de validación con planos definitivos a la Unidad Ambiental, que emitió un informe de fecha 27 de abril de 2018 con referencia UAM-00-82-18, en que manifiesta:

Que se ha verificado tanto en campo como a nivel de planos, que efectivamente han tenidos modificaciones en los aspectos antes mencionados, habiéndose cumplido de esta manera con las diferentes recomendaciones hechas en el referido informe técnico, por lo tanto, se considera que la factibilidad de desarrollo del proyecto continua vigente.

En informe de fecha 13 de septiembre del 2018 con referencia UAM-00-190-18, la Unidad Ambiental manifestó:

Que el Informe Técnico emitido en esa oportunidad fue realizado en base a planos preliminares, pero se proporcionaron los definitivos producto del acto jurídico de remedición con segregación que originó el inmueble HACIENDA MECHOTIQUE LOTE 9, PORCION 2, en la cual se refleja la delimitación de las zonas de protección de las quebradas y las áreas de bosque se recomendaron delimitar. Ratificando lo manifestado en el informe anterior en el sentido de confirmar que la factibilidad del desarrollo continua vigente.

De acuerdo a lo anteriormente descrito, se concluye que **continua vigente la factibilidad** de realización del proyecto de lotificación agrícola y asentamiento comunitario desarrollado en la **HACIENDA MECHOTIQUE, LOTE 9, PORCION 1** en una extensión superficial de 922,136.17 Mt² (92Hás. 21Ás. 36.17Cás.), con matrícula --- -00000, a favor del ISTA.

IV. El Proyecto desarrollado será destinado a beneficiar a personas comprendidas en el Programa de Solidaridad Rural, como Campesinos Sin Tierra.

V. Según informe de fecha 17 de septiembre de 2018 con referencia SGD-02-3534-18 emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, se recomienda los Valores Base de Venta por hectárea de: $2,269.26 para los lotes agrícolas con clase de suelo IV, y de $1,928.87 para los lotes agrícolas con clase de suelo IVes., de conformidad al procedimiento establecido en el instructivo “CRITERIOS DE AVALÚOS PARA LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES PROPIEDAD DEL ISTA”, aprobado en el Punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015 de fecha 21 de enero de 2015.

Tomando en cuenta lo anteriormente expuesto y habiéndose tenido a la vista la siguiente documentación: Informe Técnico del Departamento de Proyectos de Parcelación, Acuerdo de Junta Directiva, copia simple de Escritura Pública de Compraventa, Estudio Registral, informes ambientales y de Avalúo, constancias de Aprobación de Planos, Consulta Virtual, Razón y Constancia de Inscripción a favor del ISTA, Consulta Virtual del CNR, Cuadro Resumen de áreas y Planos del Proyecto, se estima procedente resolver favorablemente a lo solicitado.

Estando conforme a Derecho la documentación correspondiente, la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado, por lo que la Junta Directiva en uso de sus facultades y de conformidad al Artículo 18 letras “g” y “h”, de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, **ACUERDA: PRIMERO:** Aprobar el Proyecto denominado **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA,** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA MECHOTIQUE LOTE 9, PORCION 1,** situado en jurisdicción de Berlín, departamento de Usulután, con un área de 92 Hás. 21 Ás. 36.17 Cás., inscrito a favor del ISTA a la Matrícula --- -00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután, que comprende: ---; según la distribución relacionada en el considerando II del presente punto de acta. **SEGUNDO**:Que de acuerdo a las recomendaciones emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, los beneficiarios y beneficiarias deben cumplir las medidas ambientales establecidas en el considerando III del presente punto de acta, lo cual deberá consignarse en las respectivas escrituras de transferencia. **TERCERO:** Destinar el Proyecto para beneficiar a personas comprendidas dentro del Programa de Solidaridad Rural, como Campesinos Sin Tierra. **CUARTO:** Aprobar los Valores Base de Venta por hectárea de: $2,269.26 para los lotes agrícolas con clase de suelo IV, y de $1,928.87 para los lotes agrícolas con clase de suelo IVes., que forman parte del presente Proyecto. **QUINTO:** Autorizar a la señora Presidenta para que por sí, o por medio de Apoderado Especial, comparezca al otorgamiento de los correspondientes actos jurídicos intermedios. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE. “””””

“”””X) La señora Presidenta somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 350, solicitado por el Departamento de Proyectos de Parcelación mediante oficio SGD-03-0759-18, de fecha 17 de septiembre de 2018, referente a la aprobación delProyecto denominado **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA Y ASENTAMIENTO COMUNITARIO,** desarrollado en el inmueble **SIN DENOMINACIÓN** y según Planos como **HACIENDA MECHOTIQUE PORCION 3**, ubicado en jurisdicción de Berlín y departamento de Usulután**,** con un área de 94 Hás. 62 Ás. 42.40 Cás., inscrito a favor de ISTA a la Matrícula --- -00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután; al respecto se hacen las siguientes consideraciones:

I. El ISTA adquirió mediante Expropiación un área de 139 Hás. 65 Ás., equivalentes a 1,396.500.00 Mts.², según consta en el Punto V del Acta de Sesión Ordinaria 7-2000, de fecha 17 de febrero del año 2000, y el valor del inmueble se aprobó en el Punto XXXV del Acta de Sesión Ordinaria 41-2000, de fecha 26 de octubre del 2000, por un precio de $134,068.57, a razón de $960.0327 por hectárea y de $0.09600327 por metro cuadrado.

Se procedió a elaborar el Acta de Intervención y Toma de Posesión del Área Excedentaria de las 245 Hás., en cumplimiento a lo ordenado en el Art. 6 de la Ley Especial para la Afectación y Destino de Las Tierras Rusticas Excedentes de las Doscientas Cuarenta y Cinco Hectáreas, del Inmueble identificado como Hacienda Mechotique, la cual era Propiedad de los señores María Beatriz del Carmen Reyes conocida por Beatriz Reyes, Ana María Guandique de Morataya, María Aminta Portillo Viuda de Guandique, Reynaldo Francisco Guandique, Edgardo Renato Guandique y Cecilia María Guandique, el día 26 de octubre del año 2000, la cual fue inscrita al No. --- Libro ---, a favor del ISTA, el día --- de --- del ---.

El área adquirida que está compuesta de 2 porciones, las cuales no forman cuerpo, fueron trasladas al SIRyC, generando 2 matrículas, que se identifican de la siguiente manera:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***HACIENDA MECHOTIQUE - ANTECEDENTE: NUMERO 7 TOMO 1767 FOLIO 31*** | | |
| **DESCRIPCION** | **ÁREAS (m²)** | **MATRÍCULA** |
| Hacienda Mechotique Porción 1 | 1,342,500.00 | --- -00000 |
| Hacienda Mechotique Porción 2 | 54,000.00 | --- -00000 |

Matriculas reflejadas en estudios registrales de Hacienda Mechotique Porción 1, de fecha 22 de Febrero del 2016 con referencia SGL-04-350-16, y de la Hacienda Mechotique Porción 2, con referencia GL.04-2010.14 de fecha 19 de septiembre del año 2014 y consulta virtual del Centro Nacional de Registros.

Debido a requisitos técnicos para solventar incongruencias en la base catastral de CNR, así como también el análisis técnico-jurídico del inmueble denominado **Hacienda Mechotique Porción 1,** se realizaron diversos actos jurídicos, aprobando los planos respectivos en el CNR. Por lo cual, del antecedente de Hacienda Mechotique Porción 1, en la actualidad se desmembraron 4 porciones, como se muestra a continuación:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **H A C I E N D A M E C H O T I Q U E P O R C I O N 1** | | | |
| ***I N M U E B L E*** | ***AREA (M²)*** | ***ACTO JURIDICO*** | ***DESTINO*** |
| **HACIENDA MECHOTIQUE PORCION 3** | **946,242.40** | **DESMEMBRACION SIMPLE** | **PROYECTO DE PARCELACION** |
| HACIENDA MECHOTIQUE PORCION 6 | 77,530.69 | DESMEMBRACION SIMPLE | ANP |
| HACIENDA MECHOTIQUE PORCION 7 | 103,849.01 | DESMEMBRACION SIMPLE | ANP |
| RESTO HACIENDA MECHOTIQUE PORCION 1 | 182,141.46 | REMDICION | ANP |

Es en el inmueble **SIN DENOMINACIÓN** y según Planos como **HACIENDA MECHOTIQUE PORCION 3,** inscrito a la matrícula --- -00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, con sede en el departamento de Usulután, se desarrollará el Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario.

II. En el inmueble identificado **SIN DENOMINACIÓN** y según Planos como **HACIENDA MECHOTIQUE PORCION 3,** ubicado en jurisdicción de Berlín y departamento de Usulután**,** se desarrollará un proyecto de lotificación agrícola y asentamiento comunitario, quedando distribuido de la siguiente manera:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***LOTIFICACION AGRICOLA Y ASENTAMIENTO COMUNITARIO***  ***MATRICULA: --- -00000*** | | |
| **DESCRIPCION** | **AREAS (Has.)** | **AREAS (m²)** |
| **Lotificación Agrícola (---):** |  |  |
| --- | 00 Has. 93 As. 53.25 Cás. | 9,353.25 |
| --- | 02 Has. 33 As. 04.55 Cás. | 23,304.55 |
| --- | 02 Has. 30 As. 55.41 Cás. | 23,055.41 |
| --- | 01 Has. 48 As. 05.43 Cás. | 14,805.43 |
| --- | 03 Has. 49 As. 45.49 Cás. | 34,945.49 |
| --- | 04 Has. 19 As. 40.79 Cás. | 41,940.79 |
| --- | 02 Has. 83 As. 58.74 Cás. | 28,358.74 |
| --- | 05 Has. 16 As. 47.40 Cás. | 51,647.40 |
| --- | 00 Has. 72 As. 53.06 Cás. | 7,253.06 |
| --- | 11 Has. 63 As. 29.78 Cás. | 116,329.78 |
| --- | 01 Has. 29 As. 40.73 Cás. | 12,940.73 |
| --- | 03 Has. 45 As. 91.57 Cás. | 34,591.57 |
| --- | 03 Has. 49 As. 81.83 Cás. | 34,981.83 |
| --- | 09 Has. 83 As. 07.43 Cas. | 98,307.43 |
| --- | 00 Has. 70 As. 73.64 Cas. | 7,073.64 |
| **SUB TOTAL** | **53 Has. 88 As. 89.10 Cás.** | **538,889.10** |
| **Asentamiento Comunitario (---):** |  |  |
| --- | 00 Has. 14 As. 70.51 Cas. | 1,470.51 |
| --- | 00 Has. 42 As. 00.00 Cás. | 4,200.00 |
| --- | 00 Has. 27 As. 30.00 Cás. | 2,730.00 |
| **SUB TOTAL** | **00 Has. 84 As. 00.51 Cás.** | **8,400.51** |
| **Áreas Complementarias:** |  |  |
| --- | 00 Has. 02 As. 61.16 Cás. | 261.16 |
| --- | 00 Has. 85 As. 89.12 Cás. | 8,589.12 |
| --- | 01 Has. 03 As. 67.83 Cás. | 10,367.83 |
| --- | 00 Has. 38 As. 86.48 Cás. | 3,886.48 |
| --- | 00 Has. 13 As. 86.53 Cás. | 1,386.53 |
| --- | 01 Has. 09 As. 66.79 Cás. | 10,966.79 |
| --- | 01 Has. 51 As. 92.23 Cás. | 15,192.23 |
| --- | 11 Has. 10 As. 14.26 Cás. | 111,014.26 |
| --- | 01 Has. 23 As. 41.78 Cás. | 12,341.78 |
| --- | 02 Has. 90 As. 57.13 Cás. | 29,057.13 |
| --- | 14 Has. 66 As. 41.89 Cás. | 146,641.89 |
| --- | 01 Has. 37 As. 38.53 Cás. | 13,738.53 |
| **SUB TOTAL** | **36 Has. 34 As. 43.73 Cás.** | **363,443.73** |
| **SUB TOTAL** | **91 Has. 07 As. 33.34 Cás.** | **910,733.34** |
| --- | 03 Has. 55 As. 09.06 Cás. | 35,509.06 |
| **AREA TOTAL DE PROYECTO** | **94 Has. 62 As. 42.40 Cás.** | **946,242.40** |

**RESUMEN DEL PROYECTO.**

• ---

III. Según informe de la Unidad Ambiental Institucional de fecha 5 de diciembre de 2016, con referencia UAM-00-505-16, se realizó inspección de campo en la **HACIENDA MECHOTIQUE PORCION 1**, con un área de extensión superficial de **134 Hás. 25 Ás. 00.00 Cás**., con el propósito de determinar la factibilidad del desarrollo de un proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario, sin afectar los recursos naturales en el mismo.

La Unidad Ambiental practicó una evaluación, identificando aspectos ambientales que están generando impactos negativos significativos, deteriorando gravemente los recursos naturales, y para reducir la tasa de degradación es preciso la implementación de algunas medidas ambientales, que minimicen los impactos negativos y contribuyan a su restauración; según detalle:

\*Evitar la deforestación en el bosque existente.

\*Evitar el cambio del uso de suelo de bosques naturales a cultivos anuales.

\*Evitar la expansión de la frontera agrícola hacia adentro del bosque de galería de la quebrada y del bosque del farallón.

\*Implementar obras de conservación de suelos en las áreas de cultivos en laderas (barreras vivas o muertas).

\*Evitar las prácticas agrícolas inadecuadas (cultivos en laderas muy pronunciadas).

\*Restauración del ecosistema que ha sufrido daños o alteraciones.

\*Minimizar el uso de agroquímicos en los cultivos.

\*Evitar la tala y extracción de leña para la comercialización.

\*Evitar las quemas de rastrojos.

\*Evitar los incendios forestales.

\*Evitar las quemas de desechos sólidos.

\*Coordinación de la comunidad con las autoridades municipales para el apoyo del manejo de los desechos sólidos y de las aguas grises.

Por lo que se concluyó que:

\*Es factible la ejecución de proyectos de parcelación, tanto de asentamientos comunitarios como de lotes agrícolas en el inmueble denominado **HACIENDA MECHOTIQUE PORCION 1,** siempre y cuando se tomen en cuenta las medidas ambientales que minimicen el deterioro de los recursos naturales y disminuyan los impactos negativos ambientales.

\*El resto del inmueble que corresponde aproximadamente a un 45% del total del área, está cubierto de vegetación natural que conforman los bosques, que se incluya en el listado de propiedades aprobado por Junta Directiva Institucional para transferir al Estado de El Salvador en el Ramo de Medio Ambiente, posterior a la calificación del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

Recomendando además:

\*Que los beneficiarios (as) del proyecto, cumplan con las medidas ambientales detalladas.

\*Que el ISTA solicite a través de la Unidad Ambiental, al Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales el informe técnico de calificación del inmueble identificado como potencial ANP, para impulsar la respectiva transferencia a favor del Estado de El Salvador en el ramo de Medio Ambiente.

\*La zona de protección que deberá dejársele a la quebrada con las coordenadas mencionadas en el referido informe, deberá ser de 7 Mts. a ambos lados de toda su trayectoria, medidos de forma horizontal a partir de su borde en ambas riberas de toda su trayectoria o en todo caso, hasta el área cubierta de vegetación que puede ser de mayor dimensión; en el resto de quebradas existentes, que la zona de protección no sea menor a 5 metros.

La inspección ambiental se efectuó en el inmueble HACIENDA MECHOTIQUE PORCION 1, del que se realizaron diversos actos jurídicos de los cuales se generó el inmueble **SIN DENOMINACIÓN** y según Planos como **HACIENDA MECHOTIQUE PORCION 3,** donde se ha efectuado el proyecto de parcelación descrito, y en el que se aplicaron todos los criterios del informe ambiental.

Debido a que el informe ambiental inicial fue elaborado hace más de un año, se solicitó informe actualizado de validación con planos definitivos a la Unidad Ambiental, emitiendo informe de fecha 13 de Septiembre de 2018 con referencia UAM-00-192-18, manifiesta que:

Se han proporcionado planos definitivos producto de actos jurídicos de desmembración simple que originaron los inmuebles Hacienda Mechotique porciones 3, 6 y 7, y remedición del resto, en las cuales se reflejan las delimitaciones de las zonas de protección de las quebradas y las áreas de bosque que se recomendaron delimitar.

De acuerdo a lo anteriormente descrito, se concluye que continua vigente la factibilidad de realización del proyecto de **Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario** desarrollado en la propiedad **SIN DENOMINACIÓN** y según Planos como **HACIENDA MECHOTIQUE PORCION 3**, en una extensión superficial de **946,242.40 Mts.²** (94 Has.62 As. 4240 Cás.), inscrito a favor del ISTA bajo la matrícula **--- -00000**, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente.

IV. El Proyecto desarrollado será destinado a beneficiar a personas comprendidas en el Programa de Solidaridad Rural, como Campesinos Sin Tierra.

V. Según informe de fecha 17 de septiembre de 2018 con referencia SGD-02-3534-18 emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, se recomienda los Valores Base de Venta de: $6.82 por metro cuadrado para los solares de vivienda, de $1,046.42 por hectárea para los lotes agrícolas con clase de suelo IV, y de $889.46 por hectárea para los lotes agrícolas con clase de suelo IVes., de conformidad al procedimiento establecido en el instructivo “CRITERIOS DE AVALÚOS PARA LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES PROPIEDAD DEL ISTA”, aprobado en el Punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015 de fecha 21 de enero de 2015.

Tomando en cuenta lo anteriormente expuesto y habiéndose tenido a la vista la siguiente documentación: Informe Técnico del Departamento de Proyectos de Parcelación, acuerdos de Junta Directiva, Acta de Intervención y Toma de Posesión de Excedente de las Doscientas Cuarenta y Cinco Hectáreas, Estudio Registral, informes ambientales y de Avalúo, constancias de Aprobación de Planos, Cuadro Resumen de áreas y Planos del Proyecto, se estima procedente resolver favorablemente a lo solicitado.

Estando conforme a Derecho la documentación correspondiente, la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado, por lo que la Junta Directiva en uso de sus facultades y de conformidad al Artículo 18 letras “g” y “h”, de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, **ACUERDA: PRIMERO:** Aprobar el Proyecto denominado **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA Y ASENTAMIENTO COMUNITARIO,** desarrollado en el inmueble **SIN DENOMINACIÓN** y según Planos como **HACIENDA MECHOTIQUE PORCION 3**, ubicado en jurisdicción de Berlín y departamento de Usulután, con un área de 94 Hás. 62 Ás. 42.40 Cás., inscrito a favor de ISTA a la Matrícula --- -00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután, que comprende: ---; según la distribución relacionada en el considerando II del presente punto de acta. **SEGUNDO**:Que de acuerdo a las recomendaciones emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, los beneficiarios y beneficiarias deben cumplir las medidas ambientales establecidas en el considerando III del presente punto de acta, lo cual deberá consignarse en las respectivas escrituras de transferencia. **TERCERO:** Destinar el Proyecto para beneficiar a personas comprendidas dentro del Programa de Solidaridad Rural, como Campesinos Sin Tierra. **CUARTO:** Aprobar los Valores Base de Venta de: $6.82 por metro cuadrado para los solares de vivienda, de $1,046.42 por hectárea para los lotes agrícolas con clase de suelo IV, y de $889.46 por hectárea para los lotes agrícolas con clase de suelo IVes., que forman parte del presente Proyecto. **QUINTO:** Autorizar a la señora Presidenta para que por sí, o por medio de Apoderado Especial, comparezca al otorgamiento de los correspondientes actos jurídicos intermedios. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.”””””

“”””XI) La señora Presidenta somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 351, solicitado por el Departamento de Proyectos de Parcelación mediante oficio SGD-03-0760-18, de fecha 17 de septiembre de 2018, referente a la aprobación delProyectodenominado **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA Y ASENTAMIENTO COMUNITARIO,** desarrollado en el inmueble Identificado registralmente y según planos como **SIN DENOMINACIÓN CONOCIDO ADMINISTRATIVAMENTE COMO HACIENDA MECHOTIQUE, PORCION 2,** situado en jurisdicción de Berlín, departamento de Usulután, con un área de 04 Hás. 15 Ás. 37.38 Cás., inscrito a favor de ISTA a la Matrícula --- -00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután; al respecto se hacen las siguientes consideraciones:

I. El ISTA adquirió mediante Expropiación un área de 139 Hás. 65 Ás., equivalentes a 1,396.500.00 Mts.², según consta en el Punto V del Acta de Sesión Ordinaria 7-2000, de fecha 17 de febrero del año 2000, y el valor del inmueble se aprobó en el Punto XXXV del Acta de Sesión Ordinaria 41-2000, de fecha 26 de octubre del 2000, por un precio de $134,068.57, a razón de $960.0327 por hectárea y de $0.09600327 por metro cuadrado

Según Punto V de Sesión Ordinaria 7-2000, de fecha 17 de febrero del 2000, el ISTA intervino un área excedentaria ubicada en la Hacienda Mechotique, propiedad de la Sucesión Tomás Antonio Guandique, la cual tenía un área de 139 Hás. 65 Ás.

Se procedió a elaborar el Acta de Intervención y Toma de Posesión del Área Excedentaria de las 245 Hás., en cumplimiento a lo ordenado en el Art. 6 de la Ley Especial para la Afectación y Destino de Las Tierras Rusticas Excedentes de las Doscientas Cuarenta y Cinco Hectáreas, del Inmueble identificado como Hacienda Mechotique, la cual era Propiedad de los señores María Beatriz del Carmen Reyes conocida por Beatriz Reyes, Ana María Guandique de Morataya, María Aminta Portillo Viuda de Guandique, Reynaldo Francisco Guandique, Edgardo Renato Guandique y Cecilia María Guandique, el día 26 de octubre del año 2000, la cual fue inscrita al No. --- Libro ---, a favor del ISTA, el día --- de --- del ---.

El área adquirida que está compuesta de 2 porciones, las cuales no forman cuerpo, fueron trasladas al SIRyC, generando 2 matrículas, las cuales se identifican de la siguiente manera:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***HACIENDA MECHOTIQUE - ANTECEDENTE: NUMERO 7 TOMO 1767 FOLIO 31*** | | |
| **DESCRIPCION** | **ÁREAS (m²)** | **MATRÍCULA** |
| Hacienda Mechotique Porción 1 | 1,342,500.00 | --- -00000 |
| \*Hacienda Mechotique Porción 2 | 54,000.00 | --- -00000 |

Matriculas reflejadas en estudios registrales de Hacienda Mechotique Porción 1, de fecha 22 de Febrero del 2016 con referencia SGL-04-350-16, y de la Hacienda Mechotique Porción 2, con referencia GL.04-2010.14 de fecha 19 de septiembre de 2014 y consulta virtual del Centro Nacional de Registros.

\* El inmueble **Hacienda Mechotique Porción 2** debido a criterios de carácter técnicofue sometido al acto jurídico de Remedición, dando como resultado un área de **41,537.38 Mts.²**

II. En el inmueble identificado registralmente y según planos como **SIN DENOMINACIÓN Y CONOCIDO ADMINISTRATIVAMENTE COMO HACIENDA MECHOTIQUE PORCION 2,** ubicado en jurisdicción de Berlín y departamento de Usulután**,** quedando distribuido de la siguiente manera:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***LOTIFICACION AGRICOLA Y ASENTAMIENTO COMUNITARIO*** | | |
| ***MATRICULA: --- -00000*** | | |
| **DESCRIPCION** | **AREAS (Has.)** | **AREAS (m²)** |
| **Lotificación Agrícola (---):** |  |  |
| --- | 01 Has. 31 As. 30.21 Cás. | 13,130.21 |
| --- | 01 Has. 35 As. 52.27 Cás. | 13,552.27 |
| **SUB TOTAL** | **02 Has. 66 AS. 82.48 Cás** | **26,682.48** |
| **Asentamiento Comunitario (---):** |  |  |
| --- | 00 Has. 32 As. 82.48 Cas. | 3,282.48 |
| --- | 00 Has. 08 As. 00.00 Cás. | 800 |
| **SUB TOTAL** | **00 Has. 40 As. 82.48 Cás** | **4,082.48** |
| **---** |  |  |
| --- | 00 Has. 41 As. 90.39 Cás. | 4,190.39 |
| --- | 00 Has. 48 As. 62.55 Cás. | 4,862.55 |
| **SUB TOTAL** | **90 As. 52.94 Cás.** | **9,052.94** |
| Calles | 00 Has. 17 As. 19.48 Cás. | 1,719.48 |
| **AREA TOTAL DE PROYECTO** | **04 Hás. 15 Ás. 37.38 Cás** | **41,537.38** |

**RESUMEN DEL PROYECTO:**

• ---

III. Según informe emitido por la Unidad Ambiental Institucional de fecha 5 de diciembre de 2016, con referencia UAM-00-506-16, se realizó inspección de campo en la propiedad denominada **HACIENDA MECHOTIQUE, PORCION 2,** con un área de extensión superficial de **5 Hás. 40 Ás. 00.00 Cás.,** con el propósito de determinar la factibilidad del desarrollo de un proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario, del referido inmueble sin afectar los recursos naturales en el mismo;dicha Unidad realizo una evaluación ambiental, identificando aspectos ambientales que están generando impactos negativos significativos, deteriorando gravemente los recursos naturales, y para reducir la tasa de degradación es preciso la implementación de algunas medidas ambientales, que minimicen los impactos negativos y contribuyan a su restauración; según detalle:

\*Evitar la deforestación en el bosque existente.

\*Evitar el cambio del uso de suelo de bosques naturales a cultivos anuales.

\*Evitar la expansión de la frontera agrícola hacia adentro del bosque de galería de la quebrada.

\*Implementar obras de conservación de suelos en las áreas de cultivos en laderas (barreras vivas o muertas).

\*Minimizar el uso de agroquímicos en los cultivos.

\*Evitar la quema de rastrojos.

\*Evitar las quemas de desechos sólidos.

\*Coordinación de la comunidad con las autoridades municipales para el apoyo del manejo de los desechos sólidos y de las aguas grises.

Por lo que se concluyó:

Que es factible la ejecución de Proyectos Parcelación, tanto de asentamiento comunitario como de lotes agrícolas siempre y cuando se tomen en cuenta las medidas ambientales que minimicen el deterioro de los recursos naturales y disminuyan los impactos negativos.

Por lo que se recomendó:

\*Que los beneficiarios (as) del proyecto, cumplan con las medidas ambientales detalladas.

\*Delimitar el área de bosque como se indica en el presente informe.

Debido a que el informe ambiental inicial fue elaborado hace más de un año, se solicitó informe actualizado de validación con planos definitivos a la Unidad Ambiental, que según informe con referencia UAM-00-193-18 de fecha 13 de septiembre 2018, manifiesta que:

Se han proporcionado planos definitivos en los cuales se refleja la superación de las recomendaciones hechas que se refieren a la delimitación de áreas de bosques. Se verificó tanto en campo, como a nivel de planos que efectivamente han tenido modificaciones en los aspectos antes mencionados, habiéndose cumplido de esta manera con las diferentes recomendaciones hechas en el referido informe técnico; se considera que la factibilidad del proyecto de **Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario** desarrollado en la propiedad **HACIENDA MECHOTIQUE PORCION 2**, continua vigente.

IV. El Proyecto será destinado a beneficiar a personas comprendidas dentro del Programa de Solidaridad Rural, como Campesinos Sin Tierra.

V. Según informe de fecha 17 de septiembre de 2018 con referencia SGD-02-3534-18 emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, se recomienda los Valores Base de venta de: $0.76 por Metro Cuadrado para los solares de vivienda, de $1,013.69 por hectárea para los lotes agrícolas con clase de suelo IV, y de $861.64 por hectárea para los lotes agrícolas con clase de suelo IVes., de conformidad al procedimiento establecido en el instructivo “CRITERIOS DE AVALÚOS PARA LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES PROPIEDAD DEL ISTA”, aprobado en el Punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015 de fecha 21 de enero de2015.

Tomando en cuenta lo anteriormente expuesto y habiéndose tenido a la vista la siguiente documentación: Informe Técnico del Departamento de Proyectos de Parcelación, Acuerdo de Junta Directiva, copia simple de Acta de Intervención y Toma de Posesión de Excedente de Las 245 Hectáreas, estudios registrales, informes ambientales y de Avalúo, constancias de Aprobación de Planos, Consulta Virtual del CNR, Cuadro Resumen de áreas y Planos del Proyecto, se estima procedente resolver favorablemente a lo solicitado.

Estando conforme a Derecho la documentación correspondiente, la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado, por lo que la Junta Directa en uso de sus facultades y de conformidad al Artículo 18 letras “g” y “h”, de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, **ACUERDA: PRIMERO:** Aprobar elproyecto denominado **Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario** desarrollado en el inmueble identificado registralmente y según planos como **SIN DENOMINACIÓN CONOCIDO ADMINISTRATIVAMENTE COMO HACIENDA MECHOTIQUE PORCION 2**, ubicado en jurisdicción de Berlín y departamento de Usulután, con un área de 04 Hás. 15 Ás. 37.38 Cás. equivalentes a **41,537.38 Mts.²**, inscrito a favor del ISTA a la Matrícula --- -00000, del Registro de la Propiedad de Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután, que comprenden: ---; según la distribución relacionada en el considerando II del presente punto de acta. **SEGUNDO:** Que de acuerdo a las recomendaciones emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, los beneficiarios y beneficiarias deben cumplir las medidas ambientales establecidas en el considerando III del presente punto de acta, lo cual deberá consignarse en las respectivas escrituras de transferencia. **TERCERO:** Destinar el Proyecto para beneficiar a personas comprendidas dentro del Programa de Solidaridad Rural, como Campesinos Sin Tierra. **CUARTO:** Aprobar los Valores Base de Venta de: $0.76 por metro cuadrado para los solares de vivienda, de $1,013.69 por hectárea para los lotes agrícolas con clase de suelo IV, y de $861.64 por hectárea para los lotes agrícolas con clase de suelo IVes., que forman parte del presente Proyecto. **QUINTO:** Autorizar a la señora Presidenta para que por sí, o por medio de Apoderado Especial, comparezca al otorgamiento de los correspondientes actos jurídicos intermedios. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.”””””

“”””XII) La señora Presidenta somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 352, solicitado por el Departamento de Proyectos de Parcelación mediante oficio SGD-03-0746-18, de fecha 17 de septiembre de 2018, referente a la aprobación del **PROYECTO DE LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA** en el inmueble denominado como **HACIENDA LAS DELICIAS, PORCION “A”,** ubicado en la jurisdicción de San Lorenzo, departamento de Ahuachapán**,** con un área de 32 Hás. 28 Ás. 29.34 Cás., inscrito a favor de ISTA a la Matrícula --- -00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Occidente, departamento de Ahuachapán; al respecto se hacen las siguientes consideraciones:

I. El ISTA adquirió el inmueble identificado como HACIENDA LAS DELICIAS, según el Punto XLIV del Acta de Sesión Ordinaria 48-2000 de fecha 22 de mayo del año 2000, en el cual se determinó que el área a expropiarse como área excedentaria es de 65.7042 Hás., equivalente a 94 Mzs. 95.68 V2, ubicado en el municipio San Lorenzo, departamento de Ahuachapán; dicho Punto de Acta fue modificado por el Punto XLIII del Acta de Sesión Ordinaria 16-2002 de fecha 25 de abril de 2002, en el sentido que el inmueble identificado como Hacienda Las Delicias, está compuesta por las porciones identificadas como: PORCION UNO o B, siendo de las extensiones de 30.9999 Has., con un valor de $54,586.64 y PORCION TRES o A, con un área de 34.7043 Has., con un valor de $70,915.73, cuyo ex propietario fue la SOCIEDAD CASA LINDA S.A. de C.V.

Se procedió a elaborar el Acta de Intervención y Toma de Posesión del Área Excedentaria de las 245 Hás., en cumplimiento a lo ordenado en el Art. 6 de la Ley Especial para la Afectación y Destino de Las Tierras Rusticas Excedentes de las Doscientas Cuarenta y Cinco Hectáreas, del Inmueble identificado como HACIENDA LAS DELICIAS, la cual era Propiedad de SOCIEDAD CASA LINDA S.A. de C.V., el día 14 de diciembre del año 2000, la cual fue inscrita a la matrícula --- -00000 del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Occidente, Departamento de Ahuachapán. En dicho inmueble se llevó a cabo un acto jurídico de Remedición, dando como resultado el área de 322,829.34 Mt2.

II. En el inmueble identificadocomo **HACIENDA LAS DELICIAS, PORCION “A”,** ubicado en jurisdicción de San Lorenzo, departamento de Ahuachapán**,** se desarrollará un Proyecto de Lotificación Agrícola,quedando distribuido de la siguiente manera:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA** | | |
| **HACIENDA LAS DELICIAS PORCIÓN “A”** | | |
| **(MATRÍCULA --- -00000)** | | |
| **DESCRIPCIÓN** | **ÁREAS (Has.)** | **ÁREAS (m2)** |
| **Lotificación Agrícola (---):** |  | |
|  | 01 Has. 48 As. 23.95 Cas. | 14823.95 |
|  | 00 Has. 50 As. 53.52 Cas. | 5053.52 |
|  | 02 Has. 21 As. 98.64 Cas. | 22198.64 |
|  | 02 Has. 04 As. 75.08 Cas. | 20475.08 |
|  | 08 Has. 70 As. 96.92 Cas. | 87096.92 |
|  | 03 Has. 58 As. 17.87 Cas. | 35817.87 |
|  | 02 Has. 10 As. 22.62 Cas. | 21022.62 |
|  | 03 Has. 11 As. 48.45 Cas. | 31148.45 |
|  | 02 Has. 95 As. 42.36 Cas. | 29542.36 |
|  | 00 Has. 43 As. 05.18 Cas. | 4305.18 |
| **SUBTOTAL** | **00 Has. 43 As. 05.18 Cas**. | **271484.59** |
|  |  |  |
|  | 03 Has. 21 As. 15.44 Cas. | 32115.44 |
| **SUB TOTAL** | **03 Has. 21 As. 15.44 Cas.** | **32115.44** |
|  |  |  |
|  | 00 Has. 04 As. 10.34 Cas. | 410.34 |
|  | 00 Has. 03 As. 84.55 Cas. | 384.55 |
| **SUB TOTAL** | **00 Has. 07 As. 94.89 Cas.** | **794.89** |
|  |  |  |
|  | 00 Has. 04 As. 32.98 Cas. | 432.98 |
| **SUB TOTAL** | **00 Has. 04 As. 32.98 Cas.** | **432.98** |
|  | 01 Has. 80 As. 01.44 Cas. | 18001.44 |
| **ÁREA TOTAL DE PROYECTO** | **32 Has. 28 As. 29.34 Cas.** | **322829.34** |

**RESUMEN DEL PROYECTO.**

---

III. Según informe con referencia UAM-00-0121-17 de fecha 21 de marzo del 2017, la Unidad Ambiental realizó inspección de campo en el inmueble denominado **HACIENDA LAS DELICIAS PORCIÓN “A”**, de la ubicación relacionada, con el propósito de verificar la factibilidad en materia ambiental de la ejecución del Proyecto de Lotificación Agrícola, en el inmueble antes descrito, sin afectar los recursos naturales, la Unidad Ambiental practicó una evaluación identificando aspectos ambientales que han y están generando impactos negativos en el ambiente; y de no implementar mediada ambientales de prevención y mitigación, podrían configurarse en impactos significativos, por lo que los beneficiarios y beneficiarias se deben obligar a acatar las siguientes recomendaciones ante cada aspecto identificado, como requisito para la adjudicación de los mismo de la siguiente manera:

1- Que eviten la deforestación en el bosque de galería (vegetación en la ribera de ríos y quebradas) y en el área de farallones.

2- Labranza mínima en laderas.

3- Minimizar el uso de agroquímicos.

4- Implementación de obras de conservación de suelos en áreas más inclinadas (barreras vivas o muertas).

5- Evitar las quemas de rastrojos.

Recomendando también que se cumplan los siguientes aspectos técnicos:

**a)** Que los beneficiarios y beneficiarias del Proyecto de lotes agrícolas, cumplan con la implementación de las medidas ambientales detalladas anteriormente.

**b)** Que delimiten las zonas de protección del Rio San Antonio, de una dimensión de 15.00 Mts. y de la quebrada colindante de 6.00 Mts., medidos de forma horizontal a partir del nivel más alto alcanzado por las aguas; así mismo, de una quebrada entre los lotes números 30 y 31, y de zona de protección de 2.00 Mts. en ambas riberas, en cumplimiento a la “Ley Forestal”.

**c)** El área conformada por los lotes que se detallan a continuación por las características desfavorables que presenta el suelo se destinen a zona de Reserva Natural:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **POLIGONO** | **LOTES AGRICOLAS** | **OBSERVACION** |
|  |  | Destinarlos zona de reserva natural |

El informe anteriormente mencionado, fue actualizado mediante oficio UAM-00-0192-17 de fecha 5 de mayo del 2017, verificándose que, según plano preliminar con el cual esa Unidad realizó la inspección de campo para la elaboración del informe técnico antes mencionado en confrontación con el plano actual para aprobación en el Centro Nacional de Registros (CNR), presenta modificación en cuanto a la extensión superficial que según plano preliminar era de 340,356.84 Mts.² y en el actual 322,834.81 Mts²; igualmente, al número de lotes agrícolas, que según el plano anterior el proyecto consistía en --- (---) lotes agrícolas y en el actual son --- (---) lotes agrícolas más áreas complementarias; además, la nomenclatura de los polígonos ---, pasó a ser los polígonos del ---; dicha modificación, se deben a las recomendaciones señaladas en el informe anterior emitido, y ratifica que el área que conformada por los lotes que se detallan a continuación por las características desfavorables que presenta el suelo, se destinen zona de reserva natural:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **POLIGONO** | **LOTES AGRICOLAS** | **OBSERVACION** |
| - | --- | Destinarlos zona de reserva natural |

En informe con referencia UAM-00-071-18 de fecha 5 de abril de 2018, se amplió informe emitido el día 21 de marzo del año 2017 con referencia UAM-00-0121-17, en el cual se define que las recomendaciones señaladas en el segundo informe técnico han sido cumplidas; y se concluye que continúa vigente la factibilidad de la realización del Proyecto de Lotificación Agrícola en el inmueble denominado **Hacienda Las Delicias, Porción “A”.**

IV. El Proyecto desarrollado será destinado a beneficiar a personas comprendidas en el Programa de Solidaridad Rural, como Campesinos Sin Tierra.

V. Según informe de fecha 11 de septiembre del año 2017 con número de referencia SGD-02-2633-17 emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, se recomienda los Valores Base de venta por hectárea

de: $2,188.16 para los lotes agrícolas con clase de suelo IV, y de $1,859.94 para los lotes agrícolas con clase de suelo IVes., de conformidad al procedimiento establecido en el instructivo “CRITERIOS DE AVALÚOS PARA LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES PROPIEDAD DEL ISTA”, aprobado el Punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015 de fecha 21 de enero de 2015.

Tomando en cuenta lo anteriormente expuesto y habiéndose tenido a la vista la siguiente documentación: Informe Técnico del Departamento de Proyectos de Parcelación, acuerdos de Junta Directiva, copias de: Acta de Intervención y Toma de Posesión de Excedente de las Doscientas Cuarenta y Cinco Hectáreas, Escritura de Finiquito otorgada por la Sociedad Casa Linda S.A. de C.V. a favor del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, revisiones de Fraccionamiento de DCD y de Perímetro (Remedición), consultas virtuales al Centro Nacional de Registros, informes ambientales y de Avalúo, Cuadro Resumen de áreas y Plano del Proyecto, se estima procedente resolver favorablemente a lo solicitado.

Estando conforme a Derecho la documentación correspondiente, la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado, por lo que la Junta Directiva en usos de sus facultades y de conformidad al Artículo 18 letras “g” y “h”, de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, **ACUERDA: PRIMERO:** Aprobar el **PROYECTO** **DE LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA** en el inmueble denominado como **HACIENDA LAS DELICIAS, PORCION “A”,** ubicada en la jurisdicción de San Lorenzo, departamento de Ahuachapán**,** con un área de 32 Hás. 28 Ás. 29.34 Cás., inscrito a favor de ISTA a la Matrícula --- -00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Occidente, departamento de Ahuachapán, que comprende: ---; según la distribución relacionada en el considerando II del presente punto de acta. **SEGUNDO**:Que de acuerdo a las recomendaciones emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, los beneficiarios y beneficiarias deben cumplir las medidas ambientales establecidas en el considerando III del presente punto de acta, lo cual deberá consignarse en las respectivas escrituras de transferencia. **TERCERO:** Destinar el Proyecto para beneficiar a personas comprendidas dentro del Programa de Solidaridad Rural, como Campesinos Sin Tierra. **CUARTO:** Aprobar los Valores Base de venta por hectárea de: $2,188.16 para los lotes agrícolas con clase de suelo IV, y de $1,859.94 para los lotes agrícolas con clase de suelo IVes., que forman parte del presente Proyecto. **QUINTO:** Autorizar a la señora Presidenta para que por sí, o por medio de Apoderado Especial, comparezca al otorgamiento de los correspondientes actos jurídicos intermedios. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.”””””

“”””XIII) La señora Presidenta somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 353, solicitado por el Departamento de Proyectos de Parcelación mediante oficio SGD-03-0761-18, de fecha 17 de septiembre de 2018, referente a la aprobación delProyectodenominado **Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario**, desarrollado en el inmueble conocido registralmente **SIN DENOMINACION,** y administrativamente como **HACIENDA MECHOTIQUE EXCEDENTE HIJUELA 3, POLIGONO 1,** ubicada registralmente en cantón el Corozal, jurisdicción de Berlín, departamento de Usulután, y según planos aprobados en jurisdicción de Berlín, departamento de Usulután , con un área de 86 Has. 44 As. 21.86 Cás, inscrito a favor del ISTA a la Matrícula --- -00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután; al respecto se hacen las siguientes consideraciones:

I. El inmueble fue adquirido a través de Expropiación, según el Punto XXXV del Acta de Sesión Ordinaria 41-2000, de fecha 26 de octubre del 2000, a favor del ISTA, propiedad de GUILLERMO GUANDIQUE SANCHEZ, la cual tenía un área de 86 Hás. 44Ás. 39.44 Cás.

Se procedió a elaborar el Acta de Intervención y Toma de Posesión del Área Excedentaria de las 245 Hás en cumplimiento a lo ordenado en el Art. 6 de la Ley Especial para la Afectación y Destino de Las Tierras Rusticas Excedentes de las Doscientas Cuarenta y Cinco Hectáreas, del Inmueble identificado como Hacienda Mechotique, la cual era Propiedad del señor Guillermo Guandique Sánchez, el día 27 de octubre del año 2000, la cual fue inscrita en la Matricula SIRyC --- -00000, a favor del ISTA, el día --- de --- del ---.

En el inmueble adquirido **SIN DENOMINACION**, debido a criterios de carácter técnicofue sometido al acto jurídico de Remedición, dando como resultado un área de **864,421.86 Mts.²**

II. En el inmueble conocido registralmente **SIN DENOMINACION,** y administrativamente como **HACIENDA MECHOTIQUE EXCEDENTE HIJUELA 3, POLIGONO 1,** ubicada registralmente en cantón el Corozal, jurisdicción de Berlín, departamento de Usulután, y según planos aprobados en jurisdicción de Berlín, departamento de Usulután, se desarrollará el proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario quedando distribuido de la siguiente manera:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **LOTIFICACION AGRICOLA Y ÁSENTAMIENTO COMUNITARIO** | | |
| **MATRICULA: --- -00000** | | |
| **DESCRIPCION** | **AREÁS (Hás.)** | **AREÁS (m²)** |
|  |  | |
|  | 01 Hás. 71 Ás. 53.72 Cás. | 17,153.72 |
|  | 02 Hás. 04 Ás. 37.11 Cás. | 20,437.11 |
|  | 00 Hás. 57 Ás. 34.73 Cás. | 5,734.73 |
|  | 03 Hás. 57 Ás. 31.68 Cás. | 35,731.68 |
|  | 01 Hás. 23 Ás. 78.09 Cás. | 12,378.09 |
|  | 00 Hás. 53 Ás. 92.94 Cás. | 5,392.94 |
|  | 01 Hás. 29 Ás. 10.01 Cás. | 12,910.01 |
|  | 02 Hás. 37 Ás. 37.81 Cás. | 23,737.81 |
|  | 07 Hás. 14 Ás. 29.55 Cás. | 71,429.55 |
|  | 01 Hás. 88 Ás. 92.06 Cás. | 18,892.06 |
|  | 03 Hás. 66 Ás. 37.34 Cás. | 36,637.34 |
|  | 02 Hás. 24 Ás. 98.82 Cás. | 22,498.82 |
| **Sub Total :** | **28 Hás 29 Ás 33.86 Cás** | **282,933.86** |
|  |  | |
|  | 00 Hás. 04 Ás. 00.00 Cás. | 400.00 |
|  | 00 Hás. 04 Ás. 00.00 Cás. | 400.00 |
|  | 00 Hás. 08 Ás. 00.00 Cás. | 800.00 |
|  | 00 Hás. 19 Ás. 37.56 Cás. | 1,937.56 |
|  | 00 Hás. 02 Ás. 00.00 Cás. | 2,000.00 |
|  | 00 Hás. 12 Ás. 00.00 Cás. | 1,200.00 |
|  | 00 Hás. 12 Ás. 23.78 Cás. | 1,223.78 |
|  | 00 Hás. 04 Ás. 00.00 Cás. | 400 |
|  | 00 Hás. 12 Ás. 00.00 Cás. | 1,200.00 |
| **Sub Total :** | **00 Hás. 95 Ás 61.34 Cás.** | **9,561.34** |
|  |  |  |
|  | 00 Hás. 00 Ás. 91.52 Cás. | 91.52 |
|  | 00 Hás. 02 Ás. 06.66 Cás. | 206.66 |
| **Sub Total:** | **00 Hás. 09 Ás. 98.18 Cás** | **998.18** |
|  |  |  |
|  | 00 Hás. 58 Ás. 87.91 Cás. | 5,887.91 |
|  | 00 Hás. 91 Ás. 11.58 Cás. | 9,111.58 |
|  | 13 Hás. 23 Ás. 68.17 Cás. | 132,368.17 |
|  | 00 Hás. 23 Ás. 74.27 Cás. | 2,374.27 |
|  | 21 Hás. 04 Ás. 55.67 Cás. | 210,455.67 |
|  | 19 Hás. 06 Ás. 52.89 Cás. | 190,652.89 |
| **Sub Total :** | **55 Hás. 08 Ás. 50.49 Cás.** | **550,850.49** |
|  |  |  |
|  | 00 Hás. 17 Ás. 38.83 Cás. | 1,738.83 |
|  | 00 Hás. 17 Ás. 69.03 Cás. | 1,769.03 |
| **Sub Total :** | **00 Hás. 35 Ás. 07.86 Cás** | **3,507.86** |
| **SUB TOTAL** | **84 Hás. 71 Ás. 51.73 Cás.** | **847,151.73** |
|  | 01 Hás. 72 Ás. 70.13 Cás. | 17,270.13 |
| **AREA TOTAL DE PROYECTO** | **86 Hás. 44 Ás. 21.86 Cás.** | **864,421.86** |

**RESUMEN DEL PROYECTO:**

---

III. Según informe de la Unidad Ambiental Institucional de fecha 15 de Junio de 2016 con referencia UAM-00-197-16, se realizó inspección de campo en la propiedad denominada **HACIENDA MECHOTIQUE EXCEDENTE HIJUELA 3 POLIGONO 1**, con el propósito de verificar la factibilidad de la ejecución de un proyecto de parcelación en el inmueble antes mencionado, sin afectar los recursos naturales, por lo que se realizó una evaluación ambiental, y por las condiciones existentes observadas en el inmueble, se han identificado aspectos ambientales que han y están generando impactos negativos significativos al ambiente por haberse ejecutado actividades que no son amigables con el medio ambiente, por lo cual se hace necesario la implementación de medidas ambientales que minimicen dichos impactos, así como también poder lograr la restauración de los recursos naturales impactados; según detalle:

|  |
| --- |
| **a)** Evitar la tala de árboles en los remanentes de bosques naturales.  **b)** Implementar obras de conservación de suelos.  **c)** Reforestar las áreas circundantes a las viviendas.  **e)** Buen manejo y disminución de los residuos sólidos. |

Por lo que se concluye:

De acuerdo a los diferentes aspectos ambientales observados en campo, se considera que si es factible llevar a cabo el proyecto de lotificación agrícola y Asentamiento Comunitario, en el inmueble.

Por lo que se recomendó:

**a)** Delimitar el área de bosque natural y farallón que se ubica al norte de la presente porción e identificarlos respectivamente en planos.

**b)** Levantar las diferentes vaguadas existentes en este inmueble con sus respectivas áreas de bosques existentes en toda su trayectoria.

**c)** Levantar las diferentes quebradas de invierno existentes con sus respectivas zonas de protección.

**d)** Levantar áreas rocosas e identificar como tales en planos.

**e)** Levantar los diferentes solares de vivienda existentes ubicados en áreas sin ningún riesgo.

**f)** Reubicar aquellos solares que se encuentren en zonas de alto riesgo debido a su ubicación muy próximos a zonas de barrancos o en terrenos muy accidentados.

Debido a que el informe ambiental anteriormente relacionado fue elaborado hace más de un año, se solicitó informe actualizado de validación con planos definitivos a la Unidad Ambiental, que emitió un informe de fecha 4 de Abril de 2018 con referencia UAM-00-67-18, que manifiesta:

Que se han revisado planos definitivos los cuales reflejan la delimitación de los diferentes accidentes geográficos ahora identificados como “áreas de bosque”.

Se ha verificado en campo como a nivel de planos, que efectivamente hubieron modificaciones en los aspectos antes mencionados, habiéndose cumplido de esta manera con las diferentes recomendaciones hechas en el referido informe técnico; por lo tanto se considera que la factibilidad de desarrollo del proyecto, continua vigente.

En informe de fecha 14 de Septiembre de 2018, con referencia UAM-00-194-18, la Unidad Ambiental, ratificó la factibilidad de desarrollo del proyecto de lotificación agrícola y asentamiento comunitario.

IV. El Proyecto desarrollado será destinado a beneficiar a personas comprendidas en el Programa de Solidaridad Rural.

V. Según informe de fecha 17 de Septiembre del 2018, con referencia SGD-02-3534-18 emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, se recomienda el valor base de venta, relacionado a continuación:

**CUADRO DE VALORES BASE PARA SOLARES**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **INMUEBLE** | **UNIDAD DE MEDIDA** | **VALOR BASE** |
| SOLAR DE VIVIENDA | M² | $ 5.17 |

**CUADRO DE VALORES BASE PARA LOTES AGRICOLAS**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **INMUEBLE** | **UNIDAD DE MEDIDA** | **VALOR BASE** | **CLASE DE SUELO** |
| LOTE AGRICOLA | Hás. | $ 1,690.47 | IV |
| LOTE AGRICOLA | Hás. | $ 1,436.90 | IVes |

De conformidad al procedimiento establecido en el Instructivo “Criterios de Avalúos para la Transferencia de Inmuebles Propiedad del ISTA”, aprobado en el Punto XV Sesión Ordinaria 03-2015 fecha 21 de enero de 2015.

Tomando en cuenta lo anteriormente expuesto y habiéndose tenido a la vista la siguiente documentación: Informe Técnico del Departamento de Proyectos de Parcelación, Acuerdos de Junta Directiva, copia simple de Escritura Pública de Compraventa, Estudio Registral, informes ambientales y de Avalúo, consulta virtual del CNR, constancias de Aprobación de Planos, Cuadro Resumen de áreas y Planos del Proyecto, se estima procedente resolver favorablemente a lo solicitado.

Estando conforme a Derecho la documentación correspondiente, la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado, por lo que la Junta Directiva en uso de sus facultades y de conformidad al Artículo 18 letras “g” y “h”, de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, **ACUERDA: PRIMERO:** Aprobar elProyectodenominado **Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario**, desarrollado en el inmueble conocido registralmente **SIN DENOMINACION,** y administrativamente como **HACIENDA MECHOTIQUE EXCEDENTE HIJUELA 3, POLIGONO 1,** ubicada registralmente en cantón el Corozal, jurisdicción de Berlín y departamento de Usulután, y según planos aprobados en jurisdicción de Berlín y departamento de Usulután, con un área de 86 Has. 44 As. 21.86 Cás, inscrito a favor de ISTA a la Matrícula --- -00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután, que comprende: ---; según la distribución relacionada en el considerando II del presente punto de acta. **SEGUNDO**:Que de acuerdo a las recomendaciones emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, los beneficiarios y beneficiarias deben cumplir las medidas ambientales establecidas en el considerando III del presente punto de acta, lo cual deberá consignarse en las respectivas escrituras de transferencia. **TERCERO:** Destinar el Proyecto para beneficiar a personas comprendidas dentro del Programa de Solidaridad Rural. **CUARTO:** Aprobar los Valores base de venta por hectárea de: $1,690.47 para los lotes agrícolas con clase de suelo IV, de $1,436.90 para los lotes agrícolas con clase de suelo IVes, y de $5.17 por metro cuadrado para los solares de vivienda, que forman parte del presente Proyecto. **QUINTO:** Autorizar a la señora Presidenta para que por sí, o por medio de Apoderado Especial, comparezca al otorgamiento de los correspondientes actos jurídicos intermedios. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.”””””

“”””XIV) La señora Presidenta somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 354, solicitado por el Departamento de Proyectos de Parcelación mediante oficio SGD-03-0758-18, de fecha 17 de septiembre de 2018, referente a la aprobación delProyectodenominado **Porción 5 Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario**, desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA MECHOTIQUE EXCEDENTE HIJUELA 2, POLIGONO 1,** ubicado registralmente en cantón El Corozal, jurisdicción de Berlín, departamento de Usulután, y según planos aprobadosen la jurisdicción de Berlín, departamento de Usulután, inscrito a favor del ISTA a la Matrícula --- -00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután; al respecto se hacen las siguientes consideraciones:

I. El ISTA adquirió mediante Expropiación realizada a la señora Olga Estela Guandique Rivera, el inmueble conocido como Hacienda Mechotique, con un área de 125 Hás. 73 Ás. 09.24 Cás. equivalente a 1,257,309.24 Mts² por un valor de $ 190,377.14, según el Punto XXXV del Acta de Sesión Ordinaria 41-2000, de fecha 26 de octubre del 2000, la cual fue inscrita a la Matrícula --- -00000, a favor del ISTA, el día --- de --- de ---, del registro de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután.

II. Posteriormente en el referido inmueble se realizó análisis técnico-jurídico por lo que se efectuó el acto jurídico de Desmembración Simple generando otro inmueble, quedando un área de resto como se muestra a continuación:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***H A C I E N D A M E C H O T I Q U E E X E D E N T E H I J U E L A 2 , P O L I G O N O 1*** | | |
| **I N M U E B L E** | **AREA (M²)** | **MATRICULA** |
|  | 1,165,241.07 | --- -00000 |
|  | 92,068.17 | --- -00000 |
| **VALOR TOTAL** | **1,257,309.24** |  |

III. En la **Hacienda Mechotique Excedente Hijuela 2, Polígono 1,** inscrito a la matrícula --- -00000, se desarrollará el proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario, denominado **Porción 5 Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario,** quedando distribuido de la siguiente manera:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***PORCION 5 LOTIFICACION AGRICOLA Y ASENTAMIENTO COMUNITARIO***  ***MATRICULA: --- -00000*** | | | |
| **DESCRIPCION** | **AREAS (Has.)** | **AREAS (m²)** | |
| **Lotificación Agrícola (---):** |  | | |
|  | 01 Has. 72 As. 65.73 Cás. | 17,265.73 | |
|  | 00 Has. 65 As. 42.85 Cás. | 6,542.85 | |
|  | 08 Has. 71 As. 62.19 Cás. | 87,162.19 | |
|  | 12 Has. 27 As. 02.98 Cás. | 122,702.98 | |
|  | 06 Has. 69 As. 77.56 Cás. | 66,977.56 | |
|  | 02 Has. 13 As. 22.77 Cás. | 21,322.77 | |
|  | 08 Has. 55 As. 33.45 Cás. | 85,533.45 | |
|  | 05 Has. 07 As. 83.20 Cás. | 50,783.20 | |
|  | 02 Has. 88 As. 94.54 Cás. | 28,894.54 | |
|  | 01 Has. 92 As. 72.87 Cás. | 19,272.87 | |
|  | 03 Has. 11 As. 37.92 Cás. | 31,137.92 | |
|  | 09 Has. 38 As. 00.07 Cás. | 93,800.07 | |
|  | 02 Has. 66 As. 54.40 Cás. | 26,654.40 | |
|  | 00 Has. 73 As. 66.83 Cas. | 7,366.83 | |
|  | 00 Has. 46 As. 64.91 Cas. | 4,664.91 | |
| **Subtotal:** | **67 Has. 00 As. 82.27 Cas.** | | **670,082.27** |
| **Asentamiento Comunitario (---):** |  | | |
|  | 00 Has. 08 As. 00.00 Cas. | 800.00 | |
|  | 00 Has. 04 As. 00.00 Cas. | 400.00 | |
|  | 00 Has. 04 As. 00.00 Cás. | 400.00 | |
|  | 00 Has. 08 As. 00.00 Cás. | 800.00 | |
|  | 00 Has. 12 As. 00.00 Cás. | 1,200.00 | |
|  | 00 Has. 04 As. 00.00 Cás. | 400.00 | |
|  | 00 Has. 04 As. 00.00 Cás. | 400.00 | |
|  | 00 Has. 08 As. 00.00 Cás. | 800.00 | |
|  | 00 Has. 53 As. 31.87 Cás. | 5,331.87 | |
|  | 00 Has. 04 As. 00.00 Cás. | 400.00 | |
|  | 00 Has. 27 As. 71.42 Cás. | 2,771.42 | |
|  | 00 Has. 08 As. 00.00 Cás. | 800.00 | |
|  | 00 Has. 04 As. 00.00 Cás. | 400.00 | |
|  | 00 Has. 15 As. 54.20 Cás. | 1,554.20 | |
|  | 00 Has. 12 As. 00.00 Cás. | 1,200.00 | |
|  | 00 Has. 08 As. 00.00 Cás. | 800.00 | |
|  | 00 Has. 04 As. 00.00 Cás. | 400.00 | |
|  | 00 Has. 08 As. 00.00 Cás. | 800.00 | |
|  | 00 Has. 12 As. 00.00 Cás. | 1,200.00 | |
|  | 00 Has. 32 As. 00.00 Cás. | 3,200.00 | |
|  | 00 Has. 27 As. 07.72 Cás. | 2,707.72 | |
|  | 00 Has. 07 As. 00.00 Cás. | 700.00 | |
|  | 00 Has. 04 As. 00.00 Cás. | 400.00 | |
|  | 00 Has. 08 As. 00.00 Cás. | 800.00 | |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 00 Has. 11 As. 46.05 Cás. | 1,146.05 | |
|  | 00 Has. 12 As. 00.00 Cás. | 1,200.00 | |
|  | 00 Has. 21 As. 00.78 Cás. | 2,100.78 | |
|  | 00 Has. 21 As. 00.00 Cás. | 2,100.00 | |
|  | 00 Has. 04 As. 20.00 Cás. | 420.00 | |
| **Subtotal:** | **03 Has. 56 As. 32.04 Cas.** | | **35,632.04** |
| **Áreas Complementarias:** |  |  | |
|  | 01 Has. 52 As. 29.30 Cás. | 15,229.30 | |
|  | 03 Has. 39 As. 38.54 Cás. | 33,938.54 | |
|  | 07 Has. 66 As. 54.09 Cás. | 76,654.09 | |
|  | 00 Has. 34 As. 22.37 Cás. | 3,422.37 | |
|  | 00 Has. 58 As. 17.81 Cás. | 5,817.81 | |
|  | 21 Has. 55 As. 01.99 Cás. | 215,501.99 | |
|  | 06 Has. 32 As. 96.06 Cás. | 63,296.06 | |
|  | 00 Has. 03 As. 33.91 Cás. | 333.91 | |
|  | 00 Has. 08 As. 89.38 Cás. | 889.38 | |
|  | 00 Has. 02 As. 10.00 Cás. | 210.00 | |
|  | 00 Has. 08 As. 00.00 Cás. | 800.00 | |
|  | 00 Has. 58 As. 01.10 Cás. | 5,801.10 | |
|  | 00 Has. 01 As. 85.83 Cás. | 185.83 | |
| **SUB TOTAL** | **45 Has. 75 As. 26.59 Cás.** | **457,526.59** | |
|  | 03 Has. 74 As. 46.38 Cás. | 37,446.38 | |
| **AREA TOTAL DE PROYECTO** | **116 Has. 52 As. 41.07 Cás.** | **1,165,241.07** | |

***RESUMEN DEL PROYECTO:***

---

IV. Según informe de la Unidad Ambiental Institucional de fecha 18 de Octubre de 2016 con referencia UAM-00-422-16, se realizó inspección de campo en la propiedad denominada **HACIENDA MECHOTIQUE, EXEDENTE HIJUELA 2, POLIGONO 1**, con el propósito de verificar la factibilidad de la ejecución de un proyecto de lotes agrícolas y asentamiento comunitario en el inmueble antes descrito sin afectar los recursos naturales, la Unidad Ambiental practicó una evaluación, identificando aspectos ambientales que están generando impactos negativos que están degradando significativamente los recursos naturales; y para reducir la tasa de degradación es preciso la implementación de algunas medidas ambientales, que minimicen los impactos negativos y contribuyan a su restauración; tal como se describe a continuación:

1) Evitar la deforestación en el bosque existente

2) Evitar el cambio del uso de suelo de bosques naturales a cultivos anuales.

3) Evitar la expansión de la frontera agrícola hacia adentro del bosque de galería de la quebrada y del bosque del farallón.

4) Implementar obras de conservación de suelos en las áreas de cultivos en laderas (barreras vivas o muertas).

5) Evitar las prácticas agrícolas inadecuadas (cultivos en laderas muy pronunciadas).

6) Restauración del ecosistema que ha sufrido daños o alteraciones.

7) Minimizar el uso de agroquímicos en los cultivos.

8) Evitar la tala ilegal y extracción de leña para la comercialización.

9) Evitar la quema de rastrojos.

10) Evitar los incendios forestales.

11) Evitar las quemas de desechos sólidos.

12) Coordinación de la comunidad con las autoridades municipales para el apoyo del manejo de los desechos sólidos y de las aguas grises.

Por lo que se concluye:

\*Es factible la ejecución de proyecto de asentamiento comunitario y lotes agrícolas en el inmueble denominado HACIENDA MECHOTIQUE, EXEDENTE HIJUELA 2, POLIGONO 1, específicamente las áreas más planas donde están ubicados los asentamientos comunitarios y las tierras para cultivo, que corresponde a la extensión aproximada del 40%; siempre y cuando se tome en cuenta las medidas ambientales que minimicen el deterioro de los recursos naturales y disminuyan los impactos negativos ambientales.

\*El resto del inmueble de una extensión aproximada del 60%, que corresponde a las tierras de vocación forestal o cubiertas de vegetación natural, que comprenden los bosques de galería de la quebrada, del farallón, y otros al costado norte, que se tipifican como “bosques” para incluirlo en el listado de inmuebles aprobados por la Junta Directiva Institucional para transferir al Estado de El Salvador en el Ramo de Medio Ambiente, posterior a la calificación del Ministerio de Medio Ambiente y Recurso Naturales.

Por lo que se recomienda:

**a)** Que los beneficiarios (as) del proyecto, cumplan con las medidas ambientales detalladas.

**b)** Que la delimitación de la zona de protección de las quebradas de mayor profundidad, que no sean menor a 40.00 metros de dimensión, medidos de forma horizontal a partir de su borde en ambas riberas de toda su trayectoria o en todo caso hasta el área cubierta de vegetación que puede ser de mayor dimensión; y en el resto de quebradas pequeñas existentes, que el área no sea menor a 5.00 metros.

**c)** Que el Departamento de Proyectos de Parcelación, proceda a la elaboración de planos de la potencial ANP y los presente para su aprobación al CNR, con la finalidad de impulsar la transferencia a favor del Estado en el ramo de Medio Ambiente.

**d)** Que el ISTA solicite a través de la Unidad Ambiental, al Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales el informe técnico de calificación del inmueble identificado como potencial ANP.

Debido a que el informe ambiental inicial fue elaborado hace más de un año, se solicitó informe actualizado de validación con planos definitivos a la Unidad Ambiental.

En informe de fecha 14 de Septiembre de 2018 con referencia UAM-00-195-18, se ratificó la factibilidad del proyecto, en los términos antes relacionados.

De acuerdo a lo anteriormente descrito, se concluye que **continua vigente la factibilidad** de realización del proyecto **PORCION 5 Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario** desarrollado en la propiedad **HACIENDA MECHOTIQUE EXCEDENTE HIJUELA 2, POLIGONO 1,** en una extensión superficial de **1,165,241.07** **Mts²** (116 Has. 52 As. 41.07 Cás**.**), con matrícula **--- -00000**, a favor de ISTA.

V. El Proyecto será destinado a beneficiar a personas comprendidas en el Programa de Solidaridad Rural como Campesinos Sin Tierra.

VI. Según informe de fecha 17 de septiembre de 2018 con referencia SGD-02-3534-18 emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, se recomienda los Valores Base de Venta de: $3.19 por metro cuadrado, para los solares de vivienda; $1,612.14 por hectárea para los lotes agrícolas con clase de suelo IV, y de $1,370.32 por hectárea para los lotes agrícolas con clase de suelo IVes., de conformidad al procedimiento establecido en el instructivo “CRITERIOS DE AVALÚOS PARA LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES PROPIEDAD DEL ISTA”, aprobado el Punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015 de fecha 21 de enero de 2015.

Tomando en cuenta lo anteriormente expuesto y habiéndose tenido a la vista la siguiente documentación: Informe Técnico del Departamento de Proyectos de Parcelación, Acuerdo de Junta Directiva, copia simple de Acta de Intervención y Toma de Posesión del Área Excedentaria del Inmueble, Estudio Registral, informes ambientales y de Avalúo, Constancia de Aprobación de Planos, Razón y Constancia de Inscripción a favor del ISTA, Consulta Virtual del CNR, Cuadro Resumen de áreas y Planos del Proyecto, se estima procedente resolver favorablemente a lo solicitado.

Estando conforme a Derecho la documentación correspondiente, la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado, por lo que la Junta Directiva en uso de sus facultades y de conformidad al Artículo 18 letras “g” y “h”, de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, **ACUERDA: PRIMERO:** Aprobar el Proyecto denominado **PORCION 5 LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA Y ASENTAMIENTO COMUNITARIO,** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA MECHOTIQUE EXCEDENTE HIJUELA 2, POLIGONO 1,** ubicada registralmente en cantón El Corozal, jurisdicción de Berlín, departamento de Usulután, y según planos aprobadosen la jurisdicción de Berlín, departamento de Usulután, con un área de **1,165,241.07** Mts**²** (116 Has. 52 As. 41.07 Cás**.**), inscrito a favor del ISTA a la matrícula **--- -00000**, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután, que comprende: --; según la distribución relacionada en el considerando III del presente punto de acta. **SEGUNDO**: De acuerdo a las recomendaciones emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, los beneficiarios y beneficiarias deben cumplir las medidas ambientales establecidas en el considerando IV del presente punto de acta, lo cual deberá consignarse en las respectivas escrituras de transferencia. **TERCERO:** Destinar el Proyecto para beneficiar a personas comprendidas dentro del Programa de Solidaridad Rural, como Campesinos Sin Tierra. **CUARTO:** Aprobar los Valores Base de Venta de: $3.19 por metro cuadrado, para los solares de vivienda; $1,612.14 por hectárea para los lotes agrícolas con clase de suelo IV, y de $1,370.32 por hectárea para los lotes agrícolas con clase de suelo IVes., que forman parte del presente Proyecto. **QUINTO:** Autorizar a la señora Presidenta para que por sí, o por medio de Apoderado Especial, comparezca al otorgamiento de los correspondientes actos jurídicos intermedios. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE. “””””

“”””XV) A solicitud del señor: **MELVIN FERNANDO ESCOBAR DURAN,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y --- **JULISSA YAMILETH ESCOBAR DURAN,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; la señora Presidenta somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 355, relacionado con la adjudicación en venta de 1 solar para vivienda, ubicado en el Proyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble denominado como **HACIENDA EL ANGEL, PORCION 2,** situada en jurisdicción de Nejapa, departamento de San Salvador, **código de proyecto 060206, SSE 286, entrega 37**, en el cual se hacen las siguientes consideraciones:

1. La Hacienda El Ángel, fue adquirida por el ISTA mediante Expropiación, conforme el Punto III-1 del Acta Ordinaria 27-87 de fecha 21 de agosto de 1987, con un área de 3,160 Hás. 65 As. 81.92 Cás., por un precio de adquisición de $1, 095,485.71, a razón de $346.60 por hectárea y de $0.03466 por metro cuadrado. Sin embargo, es de mencionar, que según levantamiento realizado por la Unidad de Ingeniería Institucional de aquella época, el inmueble estaba formado por cuatro porciones, de la siguiente manera:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***PORCION*** | ***IDENTIFICACION*** | ***AREA*** |
| 1 | Lote Mapilapa | 2,225 Hás. 53 Ás. 77.00 Cás. |
| 2 | Segunda Porción Lote Mapilapa | 121 Hás. 63 Ás. 77.50 Cás. |
| 3 | Primera Porción Lote El Ángel | 391 Hás. 89 Ás. 08.20 Cás. |
| 4 | Segunda Porción Lote El Ángel | 354 Hás. 58 Ás. 79.60 Cás. |
| ***TOTAL******3,093 Hás. 65 Ás. 42.30 Cás.*** | | |

1. Mediante el Punto XIV del Acta de Sesión Ordinaria 38-2015 de fecha 7 de octubre de 2015, se aprobó el proyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble mencionado, con un área de 13 Hás. 57 As. 76.97 Cás., el cual incluye ---. Es de mencionar, que el área que ha sido identificada como zona verde, conservará su uso como tal y no será parcelada debido a su tipificación y características. Aprobándose el valor base para los solares de vivienda de $0.055709 por metro cuadrado, por lo que se recomienda un precio de venta de $0.085600, de acuerdo al procedimiento establecido en el Instructivo “Criterios de Avalúos para la Transferencia de Inmuebles Propiedad de ISTA”, aprobado en el Punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015 de fecha 21 de enero de 2015. Dentro del proyecto relacionado se encuentra el inmueble objeto del presente punto de acta.
2. Es necesario advertir al adjudicatario, a través de una cláusula especial en la escritura correspondiente de compraventa del inmueble, que debe implementar las medidas emitidas por el Departamento Ambiental Institucional referentes a:

**a)** Evitar la deforestación en las zonas de protección.

**b)** Evitar el cambio en el uso del suelo en las zonas de protección.

**c)** Implementar obras de conservación de suelos (construcción de muros de contención, barreras vivas y muertas), en la falda del cerro para evitar derrumbes o deslizamiento de tierra.

**d)** Evitar la acumulación de desechos sólidos.

**e)** Restaurar el entorno paisajístico, y

**f)** Manejo adecuado de las aguas residuales y desechos sólidos.

Lo anterior, de conformidad a lo establecido en el Acuerdo Segundo del Punto XIV del Acta de Sesión Ordinaria 38-2015 de fecha 7 de octubre de 2015.

1. Según valúo de fecha 13 de septiembre de 2018, realizado por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, se recomienda el precio de venta para el inmueble, según detalle consignado en el cuadro de valores y extensiones que se relaciona en el Acuerdo Primero del presente punto de acta, y que ha sido requerido por el solicitante calificado dentro del Programa de Solidaridad Rural.
2. Conforme al Acta de Posesión Material de fecha 14 de agosto de 2018, levantada por el técnico de la Oficina Regional Central, señor Carlos Mauricio Siliezar, el solicitante se encuentra poseyendo el inmueble de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 2 años.
3. De acuerdo a Declaración Simple contenida en la Solicitud de Adjudicación de inmueble de fecha 14 de agosto de 2018, el peticionario manifiesta que ni él ni la integrante de su grupo familiar son empleados del ISTA, situación robustecida de conformidad a la consulta realizada en la Base de Datos de Empleados de este Instituto.

Se ha tenido a la vista: Informe Técnico emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, Cuadro de Valores y Extensiones, Reporte de valúo por solar, reportes de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones emitidos por la Oficina Regional Central y los departamentos de Asignación Individual y Avalúos y Análisis Jurídico, acuerdos de Junta Directiva, Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, Solicitud de Adjudicación de Inmueble, Acta de Posesión Material, copias de documentos únicos de identidad, tarjetas de identificación tributaria y carencias de bienes; con lo que se justifican las circunstancias legales para sustentar dicha petición y que además el beneficiario cumple con los requisitos necesarios para la adjudicación, por lo que la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado.

Con base a lo expuesto anteriormente y de conformidad a los Artículos 105 inciso primero de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “a”, “g” y “h”, 51

y 52 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en relación al artículo 3 de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de Las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas Beneficiarios de la Reforma Agraria, la Junta Directiva, **ACUERDA: PRIMERO:** Aprobar la adjudicación y transferencia por compraventa de 1 solar para vivienda a favor del señor: **MELVIN FERNANDO ESCOBAR DURAN,** y --- **JULISSA YAMILETH ESCOBAR DURAN**;de las generales antes expresadas, ubicado en el Proyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA EL ANGEL, PORCION 2,** situada en jurisdicción de Nejapa, departamento de San Salvador,quedando la adjudicación conforme al cuadro de valores y extensiones siguiente:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **D.U.I. PROGRAMA** | **SOLAR / A COMP. Y LOTES** | |  | | **AREA (MTS)** | **VALOR ($)** | **VALOR (¢)** |
| **BENEFICIARIO** | **MATRICULA** | **PORCION** | **POL** | **No** |

|  |
| --- |
| **No DE ENTREGA: 37** |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares:  --- | PORCION 2 | --- | --- | 391.07 | 33.48 | 292.95 |
| 391.07 | 33.48 | 292.95 |
| **Área Total: 391.07**  **Valor Total ($): 33.48**  **Valor Total (¢): 292.95** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **1** | **391.07** | **33.48** | **292.95** |
| **TOTAL LOTES** | **0** | **0** | **0** | **0** |

**SEGUNDO:** Advertir al adjudicatario, a través de una cláusula especial en la escritura de compraventa del inmueble, que se deberá implementar las medidas ambientales relacionadas en el considerando III del presente punto de acta. **TERCERO:** Comisionar al Departamento de Créditos de este Instituto, para que haga efectivas las aplicaciones de precios, plazos y forma de pago de conformidad al Acuerdo contenido en el Punto VII del Acta de Sesión Ordinaria Nº 39-99 de fecha 2 de diciembre del año 1999. **CUARTO:** Instruir a la Gerencia de Desarrollo Rural para que a través de la Sección de Cobros, realice las gestiones correspondientes para el cobro en concepto de gastos administrativos y legales. **QUINTO:** Autorizar a la Gerencia Legal para que a través del Departamento de Escrituración elabore la respectiva escritura y al Departamento de Registro para que realice los trámites de inscripción de la misma. **SEXTO:** Facultar a la señora Presidenta para que por sí, o por medio de Apoderado Especial, comparezca al otorgamiento de la correspondiente escritura. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.””””

“”””XVI) La señora Presidenta somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 356, solicitado por el Departamento de Proyectos de Parcelación mediante oficio SGD-03-0755-18, de fecha 17 de septiembre de 2018, referente a la **modificación** de los siguientes Puntos de Acta: **a) IV-4 de Sesión Ordinaria 46-93, de fecha 16 de diciembre de 1993,** enel cual se aprobó el Proyecto de Lotificación Agrícola en el inmueble denominado **HACIENDA SIRAMA LOURDES PORCION TRES,** ubicado en cantón Sirama, jurisdicción y departamento de La Unión,con un área de 123Hás. 33Ás. 74.39Cás., y **b) XIV-j de Sesión Ordinaria 9-94, de fecha 7 de abril de 1994**, en el cual se aprobó el Proyecto de Asentamiento Comunitario en el inmueble denominado HACIENDA SIRAMA LOURDES, de la misma ubicación, (Asentamiento Comunitario N°2 La Galilea y Asentamiento N°3 Las Chachas) con un área de 10Hás. 28Ás. 78.69Cás., en el sentido de incluir en la aprobación de un nuevo Proyecto, el inmueble identificado como **CANCHA DE FUTBOL,** el cual formó parte del primeramente mencionado y todo el **ÁSENTAMIENTO COMUNITARIO N°2 LA GALILEA,** aprobado en el segundo, en los cuales se implementará un nuevo **PROYECTO** denominado **ASENTAMIENTO COMUNITARIO-LA GALILEA** desarrollado en el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA** **SIRAMA** y según plano como **SIRAMA-PORCION 1,** ubicada en jurisdicción y departamento de La Unión, con una extensión superficial de **10Hás. 79Ás. 59.94Cás**., e inscrito a favor del ISTA a la Matrícula --- -00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Oriente, departamento de La Unión; al respecto, se hacen las siguientes consideraciones:

I. Conforme el Punto III-3 de Acta ordinaria 44-88, de fecha 13 de diciembre de 1988, el ISTA adquiere mediante Expropiación un inmueble denominado **HACIENDA LOURDES (SIRAMA) PORCION UNO, PIEDRA GORDA Y SAN ISIDRO,** situada en cantón Sirama, jurisdicción y departamento de La Unión, con un área de **428Hás. 03Ás. 83.25Cás.**, por un valor de ¢ 1,792,200.00 equivalentes a $204,822.85.

No obstante lo anterior, en el Título de Dominio de fecha 10 de marzo de 1980 se adquirió un inmueble denominado como **HACIENDA SIRAMA–LOURDES** con un área de **647Hás. 56Ás. 33.00Cás.**, siendo ésta el área real de adquisición

Según Estudio Registral con referencia SGL-04-001674-18 de fecha 31 de agosto de 2018 y Titulo de Dominio antes señalado, la referida Hacienda estaba conformada por cuatro porciones así:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **HACIENDA SIRAMA -LOURDES** | | |
| **SEGÚN ACTA DE INTERVENCION** | **PORCION SEGÚN ESTUDIO REGISTRAL** | **AREA ORIGINAL (Hás.)** |
| HACIENDA SIRAMA CONOCIDA COMO :SITIO DE PIEDRA GORDA | PIEDRA GORDA | 376Hás. 60Ás. 32.35 Cás |
| HACIENDA SIRAMA CONOCIDA COMO: SIRAMA | ESTERO DEL CURUMO | 228Hás. 65Ás. 75.00 Cás |
| HACIENDA SIRAMA CONOCIDA COMO: SAN ISIDRO | SAN ISIDRO | 33Hás. 66Ás. 76.30 Cás |
| HACIENDA SIRAMA CONOCIDA COMO: SITIO DE PIEDRA GORDA | LOS MANGOS | 8Hás. 63Ás. 49.35 Cás |
|  |  | **647Hás. 56Ás. 33.00 Cás** |

Así mismo las porciones antes descritas fueron trasladadas a la matrícula Regisal tal como se detalla a continuación:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **HACIENDA SIRAMA -LOURDES** | | | |
| **PORCION SEGÚN ESTUDIO REGISTRAL** | **AREA ORIGINAL (Hás.)** | **MATRICULA REGISAL** | **AREA INSCRITA (MTS2)** |
| PIEDRA GORDA | 376Hás. 60Ás. 32.35 Cás. | --- | 1,132,501.65 |
| ***ESTERO DEL CURUMO*** | ***228Hás. 65Ás. 75.00 Cás.*** | ***---*** | ***1,387,596.90*** |
| SAN ISIDRO | 33Hás. 66Ás. 76.30 Cás. | --- | 164,967.97 |
| LOS MANGOS | 8Hás. 63Ás. 49.35 Cás. | --- | 34,890.54 |
|  | **647Hás. 56Ás. 33.00 Cás.** | --- | **2,719,957.06** |

En la Porción identificada como **ESTERO DEL CURUMO** se generaron varias segregaciones, siendo posteriormente trasladada al Sistema Integrado Registral y Catastral (SIRYC) con Matrícula **--- -00000** con un área inicial de 1,387,596.90Mts.² quedando después de una serie de desmembraciones con un área de 1,348,951.07 Mts.², la cual fue objeto de Desmembración, generando una nueva Porción denominada **HACIENDA SIRAMA** y según Planos Aprobados como **SIRAMA -PORCIÓN 1,**  inscrita a favor de ISTA en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Oriente, departamento de La Unión, bajo la Matrícula --- -00000 con un área de **107,959.94 Mts.²**, siendo esta área objeto del presente punto de acta.

Tomando en consideración la desmembración antes señalada, la Porción Estero del Curumo quedó con un Resto Registral de 1, 240,991.13Mts.²

II. Mediante el Punto IV-4 del Acta de Sesión Ordinaria 46-93, de fecha 16 de diciembre de 1993, se aprobó un Proyecto de Lotificación Agrícola en el inmueble denominado HACIENDA SIRAMA LOURDES PORCION TRES, ubicado en cantón Sirama, jurisdicción y departamento de La Unión, con un área de 123Hás. 33Ás. 74.39Cás.

|  |  |
| --- | --- |
| **LOTIFICACION AGRICOLA** | |
| **Descripción** | **Área (Hás.)** |
|  | 112Hás. 19Ás. 58.71Cás. |
|  | 05Hás. 93Ás. 93.82Cás. |
|  | **00Hás. 65Ás. 56.00Cás.** |
|  | 03Hás. 23Ás. 11.08Cás. |
|  | 00Hás. 78Ás. 24.78Cás. |
| **Total** | **122Hás. 80Ás. 44.39Cás.** |

Pero al revisar el Plano Antiguo del Proyecto se verificó que existe diferencia con el Acuerdo de Aprobación respecto a:

\*El área de la Lotificación Agrícola.

\*No se contempló las áreas de Quebradas y Casco de La Hacienda.

Concluyendo que al ser incorporadas estas modificaciones el área total es la que señala el Acuerdo, siendo ésta de 123Hás. 33Ás. 74.39Cás., según la distribución siguiente:

|  |  |
| --- | --- |
| **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA** | |
| **Descripción** | **Área (Hás)** |
| **Lotificación Agrícola:** |  |
|  | 110Hás. 86Ás. 52.77Cás. |
|  | 00Hás. 78Ás. 24.78Cás. |
|  | ***00Hás. 65Ás. 56.00Cás.*** |
|  | 03Hás. 23Ás. 11.08Cás. |
|  | 05Hás. 93Ás. 93.82Cás. |
|  | 00Hás. 53Ás. 30.00Cás. |
|  | 01Hás. 96Ás. 61.50Cás. |
| **TOTAL** | **123Hás. 97Ás. 29.95Cás.** |

El inmueble identificado como ***“Cancha de Futbol”*,** citado en el Acuerdo y plano antiguo, **será uno de los inmuebles que formará parte del desarrollo, del proyecto,** quedando, la cual será denominada como “Área de Reserva 1”.

Así mismo en el plano antiguo, hoja 2/2, se encontró el diseño del Asentamiento Comunitario N°--, de la Hacienda SIRAMA LOURDES, el cual no fue aprobado por parte de la Junta Directiva, según investigación realizada en el expediente correspondiente y que se encuentra en resguardo en la Unidad de Archivo Institucional.

En el **POLÍGONO -**, de ese Asentamiento se habían diseñado --- solares, que en conjunto suman una extensión superficial de 98 Ás. 29.68 Cás., **los que también formarán parte de la Aprobación del Proyecto a desarrollarse**. Mediante el Punto XIV-j del Acta de Sesión Ordinaria 9-1994, de fecha 7 de abril de 1994, se aprobó un Proyecto de Asentamiento Comunitario en el inmueble denominado HACIENDA SIRAMA LOURDES, ubicado en cantón Sirama, jurisdicción y departamento de La Unión, (Asentamiento Comunitario N°2 La Galilea y Asentamiento N°3 Las Chachas) con un área de 10Hás. 28Ás. 78.69Cás., el cual estaba distribuido de la siguiente manera:

|  |  |
| --- | --- |
| **ASENTAMIENTO COMUNITARIO** | |
| **Descripción** | **Área (Hás.)** |
|  | 06Hás. 76Ás. 05.63Cás. |
|  | 00Hás. 95Ás. 67.51Cás. |
|  | 01Hás. 16Ás. 08.72Cás. |
|  | 01Hás. 23Ás. 88.58Cás. |
|  | 00Hás. 17Ás. 08.25Cás. |
| **Total** | **10Hás. 28Ás. 78.69Cás.** |

No obstante lo anterior, según Plano Antiguo del Proyecto, el área total difiere con el Acuerdo de Aprobación por la siguiente causa:

\*No se contempló las áreas de Iglesia Evangélica, Kínder y Escuela.

\*Existe diferencia en la distribución de los inmuebles ya que según Plano el Proyecto está comprendido por dos Asentamientos Comunitarios.

Quedando desarrollado el Proyecto en un área total de 10 Hás. 64 Ás. 86.11 Cás., según el detalle siguiente:

|  |  |
| --- | --- |
| **ASENTAMIENTO COMUNITARIO** | |
| **Descripción** | **Área (Mts.²)** |
| **Asentamiento Comunitario N° 2 La Galilea** |  |
|  | 52,693.29 |
|  | 2,495.84 |
|  | 9,892.74 |
|  | **6,984.63** |
|  | **4,624.09** |
|  | 8,323.99 |
| **Subtotal…** | **85,014.58** |
|  | 878.72 |
|  | 750.46 |
|  | 1,978.24 |
| **Subtotal…** | **3,607.42** |
| **Asentamiento Comunitario N° 3 Las Chachas** |  |
|  | 14,912.34 |
|  | 1,708.25 |
|  | 1,243.52 |
| **Subtotal…** | **17,864.11** |
| **TOTAL** | **106,486.11** |

**Siendo en el área de 08 Hás. 86 Ás.22.00 Cás., donde se desarrolló el Asentamiento Comunitario N°2 La Galilea, el que se tomará en cuenta para la Aprobación del nuevo Proyecto.**

Del Asentamiento antes mencionado se encuentran --- inmuebles adjudicados.

En razón a lo anterior, las adjudicaciones contempladas en los dos Proyectos se encuentran respaldadas mediante informe con referencia SGD.02-0768-18, de fecha 10 de abril de 2018 emitido por el departamento de Asignación Individual y Avalúos, identificándose éstas en Plano Antiguo y Plano del Proyecto a desarrollar.

III. En el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA** **SIRAMA** y según Plano como **SIRAMA-PORCION 1,** ubicada en jurisdicción y departamento de La Unión, con una extensión superficial de **10Hás. 79Ás. 59.94Cás**., e inscrito a favor del ISTA a la Matrícula ----00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Oriente, departamento de La Unión, se implementará un Proyecto denominado **ASENTAMIENTO COMUNITARIO-LA GALILEA,** quedando distribuido de la siguiente manera:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **HACIENDA SIRAMA**  **MATRÍCULA 95123898-00000** | | |
| **DESCRIPCIÓN** | **AREAS (Hás.)** | **AREAS (Mts.²)** |
|  |  |  |
|  | 01Hás. 38Ás. 25.11Cás. | 13,825.11 |
|  | 01Hás. 46Ás. 99.08Cás. | 14,699.08 |
|  | 01Hás. 23Ás. 04.43Cás. | 12,304.43 |
|  | 00Hás. 98Ás. 96.77Cás. | 9,896.77 |
|  | 00Hás. 75Ás. 51.56Cás. | 7,551.56 |
|  | 00Hás. 56Ás. 64.29Cás. | 5,664.29 |
|  | 01Hás. 01Ás. 00.70Cás. | 10,100.70 |
|  | ***07Hás. 40Ás. 41.94Cás.*** | ***74,041.94*** |
|  |  |  |
|  | 00Hás. 06Ás. 85.22Cás. | 685.22 |
|  | 00Hás. 18Ás. 80.14Cás. | 1,880.14 |
|  | 00Hás. 27Ás. 47.13Cás. | 2,747.13 |
|  | 00Hás. 03Ás. 06.40Cás. | 306.40 |
|  | 00Hás. 30Ás. 01.08Cás. | 3,001.08 |
|  | 00Hás. 79Ás. 97.82Cás. | 7,997.82 |
|  | 00Hás. 03Ás. 20.21Cás. | 320.21 |
|  | 00Hás. 60Ás. 72.25Cás | 6,072.25 |
|  | ***02Hás. 30Ás. 10.25Cás.*** | ***23,010.25*** |
|  | 01Hás. 09Ás. 07.75Cás. | 10,907.75 |
| **TOTAL** | **10Hás. 79Ás. 59.94Cás.** | **107,959.94** |

**RESUMEN DEL PROYECTO**

---

IV. Mediante informe con referencia UAM-00-346-17 de fecha 11 de septiembre de 2017, emitido por la Unidad Ambiental, se dejó constancia que se realizó inspección de campo en el inmueble denominado **HACIENDA SIRAMA,** conocidacomo **HACIENDA LOURDES SIRAMA**, específicamente al Proyecto de Asentamiento Comunitario N° 2, conocido como La Galilea, ubicada en cantón Sirama, jurisdicción y departamento de La Unión, con una extensión superficial de 08Hás. 86 Ás. 22.00 Cás., y con el propósito de determinar la factibilidad de desarrollo del Proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola, sin afectar los recursos naturales, se practicó una evaluación ambiental, determinando que por las condiciones existentes observadas, se han identificado aspectos ambientales que han generado impactos negativos significativos en el ambiente por lo que se debe *implementar por parte de los beneficiarios medidas de prevención y mitigación* que se sugieren a continuación:

• Evitar la tala de árboles ubicados en la ribera de la quebrada.

• Reforestar áreas aledañas a las viviendas.

• Buen manejo y disposición de los desechos sólidos.

• Búsqueda de mecanismos de Asociatividad para gestionar ante organismos cooperantes, recursos financieros y Asistencia técnica para implementar proyectos de letrinas aboneras y sistemas de conducción de aguas negras.

**Concluyendo que:**

El Proyecto es factible siempre y cuando se cumpla con las recomendaciones siguientes:

**1.** El área de zona verde que aparece en planos preliminares entre el polígono - y - deberá conservarse como tal.

**2.** El rumbo Oriente de la iglesia católica deberá dejarse un área de zona verde e identificarse como zona verde.

**3.** Al rumbo Poniente del polígono de acuerdo a planos preliminares, dejara un área de zona verde.

**4.** Al rumbo Sur Poniente del polígono -, según plano preliminar existe un área identificada como: parcelación agrícola la cual debe identificarse como bosque.

**5.** Al extremo Nor-poniente del polígono - existe una quebrada conocida como la Bobadilla, a la cual se le tendrá que dejar una zona protección de 7 Mts. en la trayectoria que influencia los lotes agrícolas del polígono en mención.

**6.** El resto de lotes agrícolas deberán identificarse como tales con su respectiva numeración y polígono.

**Los últimos tres numerales no son aplicables al Proyecto ya que solo se ha trabajado el Asentamiento Comunitario.**

Así mismo, el informe anterior fue actualizado con el de fecha 6 de septiembre de 2018, con referencia UAM-00-177-18 emitido por la Unidad Ambiental, el cual concluye que se han cumplido con las diferentes recomendaciones mencionadas en el informe anterior por lo tanto se considera que continua vigente la factibilidad del desarrollo del Proyecto de Asentamiento Comunitario denominado como **la Galilea** en el inmueble identificado registralmente como **SIRAMA** y según plano como **SIRAMA PORCION 1,** situada en jurisdicción y departamento de La Unión.

V. El Proyecto está destinado para beneficiar a personas comprendidas en el Programa de Nuevas Opciones de Tenencia de la Tierra.

VI. Según informe de fecha 17 de septiembre de 2018 con referencia SGD-02-3533-18 emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, se recomienda el **Valor Promedio de Referencia de la Zona de $ 5.63** por metro cuadrado para los solares de vivienda que forman parte del presente Proyecto, lo cual se aplicará a las **nuevas adjudicaciones.** Lo anterior de conformidad al procedimiento establecido en el Instructivo “CRITERIOS DE AVALÚOS PARA LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES PROPIEDAD DEL ISTA” aprobado en el punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015 de fecha 21 de enero de 2015.

Tomando en cuenta lo anteriormente expuesto y habiéndose tenido a la vista la siguiente documentación: Informe Técnico del Departamento de Proyectos de Parcelación y de Asignación Individual y Avalúos, acuerdos de Junta Directiva, copias simples de Titulo de Dominio, Estudios Registrales, informes ambientales y de Avalúos, Consultas Virtuales del Centro Nacional de Registros, constancia de Aprobación de Plano, Cuadro Resumen de áreas y Planos Antiguos y del Proyecto, se estima procedente resolver favorablemente a lo solicitado.

Estando conforme a Derecho la documentación correspondiente, la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado, por lo que la Junta Directiva en uso de sus facultades y de conformidad al Artículo 18 letras “g” y “h”, de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, **ACUERDA: PRIMERO:** Modificar los siguientes Puntos de Acta: **a) IV-4 de Sesión Ordinaria 46-93, de fecha 16 de diciembre de 1993,** mediante el cual se aprobó un Proyecto de Lotificación Agrícola en el inmueble denominado **HACIENDA SIRAMA LOURDES PORCION TRES,** ubicado en cantón Sirama, jurisdicción y departamento de La Unión,con un área de 123Hás. 33Ás. 74.39Cás., y **b) XIV-j del Acta de Sesión Ordinaria 9-1994, de fecha 7 de abril de 1994**, mediante el cual se aprobó un Proyecto de Asentamiento Comunitario en el inmueble denominado HACIENDA SIRAMA LOURDES, de la misma ubicación, (Asentamiento Comunitario N°2 La Galilea y Asentamiento N°3 Las Chachas) con un área de 10Hás. 28Ás. 78.69Cás., en el sentido que en el inmueble identificado como: “Cancha de Futbol” y en el área donde se desarrolló el Asentamiento Comunitario N°2 La Galilea,se implementará un nuevo Proyecto denominado **ASENTAMIENTO COMUNITARIO-LA GALILEA** desarrollado en el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA** **SIRAMA** y según Plano como **SIRAMA-PORCION 1,** ubicada en jurisdicción y departamento de La Unión, con una extensión superficial de **10Hás. 79Ás. 59.94Cás**., e inscrito a favor del ISTA a la Matrícula --- -00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Oriente, departamento de La Unión; que comprende: --; según la distribución relacionada en el considerando III del presente punto de acta. **SEGUNDO**:Que de acuerdo a las recomendaciones emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, los beneficiarios y beneficiarias deben implementar las medidas establecidas en el considerando IV del presente punto de acta, lo cual deberá consignarse en las respectivas escrituras de transferencia. **TERCERO:** Destinar el Proyecto para beneficiar a personas comprendidas dentro del Programa de Nuevas Opciones de Tenencia de la Tierra; **CUARTO:** Aprobar el Valor Promedio de Referencia de la Zona de $5.63por metro cuadrado para los solares de vivienda que forman parte del presente Proyecto, lo cual se aplicará a las **nuevas adjudicaciones.** **QUINTO:** Autorizar a la señora Presidenta para que por sí, o por medio de Apoderado Especial, comparezca al otorgamiento de los correspondientes actos jurídicos intermedios. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.”””””

“”””XVII) A solicitud de los señores: **1) CLAUDIA BEATRIZ MARTINEZ MORAN,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y --- **JOSE HERNAN MARTINEZ GARCIA,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; **2) DEBORA MERARI MENDEZ HERRERA,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y --- **DEBORA ABIGAIL MENDEZ HERRERA,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; **3) EDWIN LEONEL HERNANDEZ VASQUEZ,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y --- **ALBA LUZ BASQUEZ GONZALEZ,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; **4) JESUS RICARDO SOSA VANEGAS**, de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y --- **MIRNA LISSETH MUNGUIA VILLALOBOS**, de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; **5) MAXIMILIANO MARTINEZ BELTRAN**, de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; y --- **IRIS VANESA TORRES MARTINEZ**, de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; **6)** **MIGUEL ANGEL ZECEÑA LUCERO,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y --- **VICTOR MIGUEL ZECEÑA ORANTES,** de --- años de edad, ---, del domicilio de la ciudad y departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; **7)** **RAQUEL PORTILLO,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y --- **MANUEL LEMUS,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; **8) YOLANDA YESENIA ALVAREZ PORTILLO,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y -- menor --- **---**; la señora Presidenta somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 357, relacionado con la adjudicación en venta de 08 solares para vivienda, ubicados en el Proyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble denominado como **HACIENDA SITIO DEL NIÑO PORCION 17, FLOR AMARILLA**, situada en caserío Flor Amarilla, cantón Veracruz, jurisdicción de Ciudad Arce, departamento de La Libertad, **código de proyecto 051534, SSE 1256,** **entrega 73**, en el cual se hacen las siguientes consideraciones:

1. La Hacienda Sitio del Niño fue adquirida en dos porciones por el Estado y Gobierno de El Salvador, mediante escritura pública de Compraventa --- del Libro --- de Protocolo del Notario Oliverio Valle, otorgada por el señor Francisco Dueñas, el día --- de --- de ---, inscrita bajo el sistema de Folio Personal al Número --- del Libro --- Propiedad del departamento de La Libertad, con un área de 1,137 Hás. 40 Ás. 00.00 Cás., por un precio de $37,182.25, a razón de $ 32.69 por hectárea y $ 0.003269 por metro cuadrado, de la siguiente forma:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| PORCIÓN | CONSTITUIDA POR | ÁREA HÁS | ÁREA M² |
| UNO | POLÍGONOS 2 y 3 | 721.730000 | 7,217,300.00 |
| DOS | POLÍGONO 1 | 415.670000 | 4,156,700.00 |
| TOTAL | | **1,137.4000** | **11,374,000.00** |

Acto seguido, el Estado de El Salvador traspasa a favor de Mejoramiento Social por inscripción Número --- del Libro --- Propiedad del mismo departamento; quien posteriormente transfiere al Instituto de Colonización Rural (ICR) según inscripción Número --- del Libro --- Propiedad; ahora inscrita a favor del ISTA bajo el Número --- del Libro --- y repetida al Número --- del Libro --- del departamento de La Libertad, ambas porciones están separadas entre sí y al ser trasladadas a la Matrícula SIRyC --- -00000, se debieron crear dos Matrículas (una para cada porción), lo anterior motivó a realizar el estudio registral en fecha 14 de agosto del año 2014, emitido por la Dirección de Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, donde concluyeron que efectivamente la propiedad está compuesta por dos porciones quedando estas inscritas de forma separada de la siguiente manera:

1. Matrícula ----00000 del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, departamento de La Libertad, correspondiente a la **PORCION UNO**, de un área original de 721 Hás. 73 Ás. 00.00 Cás., (7,217,300.00 Mt²), la cual a la fecha de la emisión del estudio técnico-registral resulta con un resto registral de **4, 573,403.00 Mt².** Siendo este de donde se desmembró la porción objeto del presente punto de acta, que quedó reducido a 4,292,859.77 Mt².
2. Matrícula --- -00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, departamento de La Libertad, correspondiente a la **PORCION DOS,** de un área original de 415 Hás. 67 Ás. 00.00 Cás., (4,156.700.00 Mt²), se han inscrito --- lotes, cuya área total de las segregaciones suman 3,525,299.28 Mts.², por lo que a la fecha de la emisión del estudio técnico-registral resultó un resto registral de **631,400.72 Mt².**
3. Mediante el Punto XVI del Acta de Sesión Ordinaria 15-2015, de fecha 22 de abril de 2015, se aprobó el Proyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble denominado como **HACIENDA SITIO DEL NIÑO PORCION 17, FLOR AMARILLA**, ubicado en caserío Flor Amarilla, cantón Veracruz, jurisdicción de Ciudad Arce, departamento de La Libertad, inscrito a favor de este Instituto a la Matrícula --- -00000 del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, departamento de La Libertad, con un área de 28 Hás. 05 Ás. 43.23 Cás.,que comprende ---. Aprobándose el precio de venta base de $8.5848 por Mt2 para los solares de vivienda, por lo que se recomienda un precio de venta para éstos de $7.63 por Mt.2, de acuerdo al procedimiento establecido en el Instructivo “Criterios de Avalúos para la Transferencia de Inmuebles Propiedad de ISTA”, aprobado en el Punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015 de fecha 21 de enero de 2015. Dentro del Proyecto relacionado se encuentran los inmuebles objeto del presente punto de acta.
4. Según valúos de fecha 13 de septiembre de 2018, realizados por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, se recomienda el precio de venta para los inmuebles, según detalle consignado en el cuadro de valores y extensiones que se relacionará en el Acuerdo Primero del presente punto de acta, y que han sido requeridos por los solicitantes calificados dentro del Programa de Solidaridad Rural.
5. El Informe Técnico con referencia SGD-02-3557-18 de fecha 18 de septiembre de 2018, emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, hace mención que los solicitantes no se encuentran en posesión material de los inmuebles que han sido requeridos para su adjudicación, así mismo se verificó en los sistemas informáticos de registro de beneficiarios que lleva la Institución y se constató que los 8 inmuebles solicitados, no han sido adjudicados a favor de ninguna persona, dentro de los diferentes Programas de Transferencia de Tierras que tiene este Instituto, por lo que se encuentran disponibles para las personas que reúnan los requisitos establecidos por las leyes agrarias correspondientes, lo anterior según informe con referencia SGD-02-3556-18 de fecha 17 de septiembre de 2018, por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos.
6. De acuerdo a declaraciones simples contenidas en las Solicitudes de Adjudicación de Inmueble de fechas 15, 20, 21, 30 y 31 de agosto de 2018, los peticionarios manifiestan que ni ellos ni los integrantes de su grupo familiar son empleados del ISTA; situación robustecida de conformidad a la consulta realizada en la Base de Datos de Empleados de este Instituto.

Se ha tenido a la vista: Informe Técnico del Departamento de Asignación Individual y Avalúos, Cuadro de Valores y Extensiones, reportes de valúo por solar, reportes de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones generados por la Oficina Regional Central, y los departamentos de Asignación Individual y Avalúos y Análisis Jurídico, copia Simple de Escritura Pública de Compraventa, Acuerdo de Junta Directiva, Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, solicitudes de adjudicación de inmueble, Propuesta de Adjudicación de inmuebles, copias de documentos únicos de identidad y tarjetas de identificación tributaria, Certificación de Partida de Nacimiento y carencias de bienes; con lo que se justifican las circunstancias legales para sustentar dichas peticiones y que además los beneficiarios cumplen con los requisitos necesarios para las adjudicaciones, por lo que la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado.

Con base a lo expuesto anteriormente y de conformidad a los Artículos 105 inciso primero de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “a”, “g” y “h”, 51

y 52 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en relación al artículo 3 de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de Las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas Beneficiarios de la Reforma Agraria, la Junta Directiva, **ACUERDA: PRIMERO:** Aprobar la adjudicación y transferencia por compraventa de 08 solares para vivienda a favor de los señores: **1) CLAUDIA BEATRIZ MARTINEZ MORAN,** y --- **JOSE HERNAN MARTINEZ GARCIA; 2) DEBORA MERARI MENDEZ HERRERA,** y --- **DEBORA ABIGAIL MENDEZ HERRERA; 3) EDWIN LEONEL HERNANDEZ VASQUEZ,** y --- **ALBA LUZ BASQUEZ GONZALEZ; 4) JESUS RICARDO SOSA VANEGAS**, y --- **MIRNA LISSETH MUNGUIA VILLALOBOS;** **5) MAXIMILIANO MARTINEZ BELTRAN**, y --- **IRIS VANESA TORRES MARTINEZ;** **6)** **MIGUEL ANGEL ZECEÑA LUCERO,** y --- **VICTOR MIGUEL ZECEÑA ORANTES;** **7)** **RAQUEL PORTILLO,** y --- **MANUEL LEMUS;** **8) YOLANDA YESENIA ALVAREZ PORTILLO**, y -- menor --- **---,** de las generales antes expresadas, ubicados en el Proyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble denominado como **HACIENDA SITIO DEL NIÑO PORCION 17, FLOR AMARILLA**, situada en caserío Flor Amarilla, cantón Veracruz, jurisdicción de Ciudad Arce, departamento de La Libertad,quedando las adjudicaciones conforme al cuadro de valores y extensiones siguiente:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **D.U.I. PROGRAMA** | **SOLAR / A COMP. Y LOTES** | |  | | **AREA (MTS)** | **VALOR ($)** | **VALOR (¢)** |
| **BENEFICIARIO** | **MATRICULA** | **PORCION** | **POL** | **No** |

|  |
| --- |
| **No DE ENTREGA: 73** |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- | Solares:  --- | PORCION 17 | --- | --- | 210.00 | 1602.30 | 14020.13 |
| 210.00 | 1602.30 | 14020.13 |
| **Área Total: 210.00**  **Valor Total ($): 1602.30**  **Valor Total (¢): 14020.13** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- | Solares:  --- | PORCION 17 | --- | --- | 210.00 | 1602.30 | 14020.13 |
| 210.00 | 1602.30 | 14020.13 |
| **Área Total: 210.00**  **Valor Total ($): 1602.30**  **Valor Total (¢): 14020.13** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- | Solares:  --- | PORCION 17 | --- | --- | 210.00 | 1602.30 | 14020.13 |
| 210.00 | 1602.30 | 14020.13 |
| **Área Total: 210.00**  **Valor Total ($): 1602.30**  **Valor Total (¢): 14020.13** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares:  --- | PORCION 17 | --- | --- | 210.00 | 1602.30 | 14020.13 |
| 210.00 | 1602.30 | 14020.13 |
| **Área Total: 210.00**  **Valor Total ($): 1602.30**  **Valor Total (¢): 14020.13** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares:  --- | PORCION 17 | --- | --- | 210.00 | 1602.30 | 14020.13 |
| 210.00 | 1602.30 | 14020.13 |
| **Área Total: 210.00**  **Valor Total ($): 1602.30**  **Valor Total (¢): 14020.13** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares:  --- | PORCION 17 | --- | --- | 210.00 | 1602.30 | 14020.13 |
| 210.00 | 1602.30 | 14020.13 |
| **Área Total: 210.00**  **Valor Total ($): 1602.30**  **Valor Total (¢): 14020.13** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares:  --- | PORCION 17 | --- | --- | 210.00 | 1602.30 | 14020.13 |
| 210.00 | 1602.30 | 14020.13 |
| **Área Total: 210.00**  **Valor Total ($): 1602.30**  **Valor Total (¢): 14020.13** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares:  --- | PORCION 17 | --- | --- | 210.00 | 1602.30 | 14020.13 |
| 210.00 | 1602.30 | 14020.13 |
| **Área Total: 210.00**  **Valor Total ($): 1602.30**  **Valor Total (¢): 14020.13** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **8** | **1680.00** | **12818.40** | **112161.00** |
| **TOTAL LOTES** | **0** | **0** | **0** | **0** |

**SEGUNDO:** Comisionar al Departamento de Créditos de este Instituto, para que haga efectivas las aplicaciones de precios, plazos y forma de pago de conformidad al Acuerdo contenido en el Punto VII del Acta de Sesión Ordinaria Nº 39-99 de fecha 2 de diciembre del año 1999. **TERCERO:** Instruir a la Gerencia de Desarrollo Rural para que a través de la Sección de Cobros, realice las gestiones correspondientes para el cobro en concepto de gastos administrativos y legales. **CUARTO:** Autorizar a la Gerencia Legal para que a través del Departamento de Escrituración elabore las respectivas escrituras y al Departamento de Registro para que realice los trámites de inscripción de las mismas. **QUINTO:** Facultar a la señora Presidenta para que por sí, o por medio de Apoderado Especial, comparezca al otorgamiento de las correspondientes escrituras. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.””””

“”””XVIII) La señora Presidenta somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 358, solicitado por el Departamento de Proyectos de Parcelación mediante oficio SGD-03-0747-18, de fecha 14 de septiembre de 2018, referente a la aprobación del Proyecto denominado como **ASENTAMIENTO COMUNITARIO Y LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA**, desarrollado en el inmueble identificadocomo**,** HACIENDA SAN ARTURO COLECTIVA 13, y según Plano comoHACIENDA SAN ARTURO COLECTIVA 13, PORCION DACION,ubicada en cantón Cangrejera, jurisdicción y departamento de La Libertad, y según Plano en jurisdicción y departamento de La Libertad; al respecto se hacen las siguientes consideraciones:

I. Mediante el Punto XVIII del Acta de Sesión Ordinaria 6-2002 de fecha 14 de febrero de 2002, el ISTA acordó aprobar entre otras, el Acta de Negociación para el pago de la Deuda Bancaria de la Cooperativa San Arturo de R.L. siendo el área negociada de 116.50 MZS, y la cantidad adeudada de $97,573.46. Dicho Acuerdo fue modificado por el Punto XLVII del Acta de Sesión Ordinaria 22-2002 de fecha 6 de junio de 2002, en el sentido de modificar el Área Negociada a 116 MZS. y el valor antes señalado por el de $95,764.54. Posteriormente se dio una modificación del Área negociada quedando ésta de 111.2475 MZS, manteniendo el monto de la Deuda Bancaria, según consta en el Punto XIII del Acta de Sesión Ordinaria 44-2002 de fecha 14 de noviembre de 2002. Finalmente en el Acuerdo contenido en el Punto XXI del Acta de Sesión Ordinaria 09-2018 de fecha 11 de mayo de 2018, el ISTA acordó que el área a adquirir seria de conformidad a los restos registrales actuales de las porciones identificadas como, a) Hacienda San Arturo Colectiva 1; y b) Hacienda San Arturo Colectiva 13, Porción Dación, con el área total de 819,230.89 Mt2.

La transferencia de ambas porciones fueron materializados según el Testimonio de Escritura de compraventa N° --- del Libro --- de Protocolo, otorgada por la ASOCIACIÓN COOPERATIVA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA SAN ARTURO de R.L., a favor del ISTA ante los oficios de la Notario Claudia Lorena Rivas Zamora, teniendo la HACIENDA SAN ARTURO, COLECTIVA 1 de 782,553.20 M² y la HACIENDA SAN ARTURO, COLECTIVA 13, PORCION DACION de 36,677.69 M², sumando un total de 819,230.89M², por un precio de $95,764.54, e inscritas a las Matriculas --- -00000 y --- -00000, respectivamente, ambas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, del departamento de La Libertad.

II. En el inmueble identificado como, **HACIENDA SAN ARTURO COLECTIVA 13,** y según Plano como **HACIENDA SAN ARTURO COLECTIVA 13, PORCION DACION,** se desarrollará el Proyecto denominado Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola con una extensión superficial de 03 Hás. 66 Ás. 77.69 Cás., equivalente a 36,677.69 mts² inscrito a favor del ISTA a la Matrícula --- -00000, quedando distribuido de la siguiente forma:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **HACIENDA SAN ARTURO, COLECTIVA 13, PORCION DACION** | | | | | | | | | | | | | |
| Matrícula --- -00000 | | | | | | | | | | | | | |
| **DESCRIPCIÓN** | **AREAS** | | | | | | | | | | | **AREAS (M2)** | |
| **Asentamiento Comunitario** | | | | | | | | | | | |  | |
|  | 00 | Hás. | | 20 | | Ás. | | 84.24 | | Cás. | | 2,084.24 | |
|  | 00 | Hás. | | 28 | | Ás. | | 58.37 | | Cás. | | 2,858.37 | |
|  | 00 | Hás. | | 18 | | Ás. | | 23.91 | | Cás. | | 1,823.91 | |
|  | 00 | Hás. | | 20 | | Ás. | | 96.71 | | Cás. | | 2,096.71 | |
|  | 00 | Hás. | | 19 | | Ás. | | 83.05 | | Cás. | | 1,983.05 | |
|  | 00 | Hás. | | 16 | | Ás. | | 12.83 | | Cás. | | 1,612.83 | |
|  | 00 | Hás. | | 22 | | Ás. | | 38.81 | | Cás. | | 2,238.81 | |
|  | 00 | Hás. | | 09 | | Ás. | | 70.41 | | Cás. | | 970.41 | |
| **Sub-Total** | **01** | **Hás.** | | **56** | | **Ás.** | | **68.33** | | **Cás.** | | **15,668.33** | |
|  | | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
|  | 01 | Hás. | | 28 | | Ás. | | 26.68 | | Cás. | | 12,826.68 | |
|  |  |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| **Sub-Total** | **01** | **Hás** | | **28** | | **Ás** | | **26.68** | | **Cás** | | **12,826.68** | |
|  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
|  | 00 | Hás. | | 07 | | Ás. | | 12.14 | | Cás. | | 712.15 | |
|  | 00 | Hás. | | 06 | | Ás. | | 52.80 | | Cás. | | 652.80 | |
|  | 00 | Hás. | | 18 | | Ás. | | 69.11 | | Cás. | | 1,869.11 | |
|  | 00 | Hás. | | 06 | | Ás. | | 17.54 | | Cás. | | 617.54 | |
|  |  |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| **Sub-Total** | **00** | **Hás** | | **81** | | **Ás** | | **82.68** | | **Cás** | | **8,182.68** | |
|  | 00 | Hás. | | 43 | | Ás. | | 31.09 | | Cás. | | 4,331.08 | |

**ÁREA TOTAL DEL PROYECTO 03 Hás. 66 Ás. 77.69 Cás 36,677.69**

**RESUMEN DEL PROYECTO**

---

III.Eninforme de fecha 2 de octubre de 2017 con referencia UAM-00-370-17, emitido por la Unidad Ambiental, manifestó que se realizó inspección de campo con el propósito de determinar la factibilidad de un Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario, en la Hacienda San Arturo, ubicada en jurisdicción y departamento de La Libertad, de una extensión superficial de 139,710.17 Mts².

Con el propósito de verificar la factibilidad en materia ambiental del desarrollo del mencionado Proyecto, la Unidad Ambiental practicó una evaluación determinando que por las condiciones existentes observadas, se identificaron aspectos que pueden generar impactos negativos y de no implementar medidas de prevención, podrían configurarse en impactos significativos negativos por lo que los beneficiarios del Proyecto, deben implementar las diferentes medidas, que se sugieren a continuación:

**a)** Evitar la tala de árboles existentes

**b)** Reforestar con árboles nativos la ribera de los ríos quebradas y aquellas áreas que han sido deforestados

**c)** Evitar la quema de rastrojos en áreas cultivables

**d)** Evitar o disminuir el uso de agroquímicos en los cultivos

**e)** Reforestar áreas aledañas a las viviendas

**f)** Buen manejo de los desechos solidos

**g)** Búsqueda de mecanismos de asociatividad para gestionar ante organismos cooperantes, recursos financieros y asistencia técnica para implementar proyectos de letrinas aboneras y sistemas de conducción de aguas negras.

Concluyendo que es factible ambientalmente la ejecución de éste, siempre y cuando se cumpla con las diferentes medidas ambientales.

Recomendándose:

1) El área tipificada en planos como “Zona Verde 2”, puede ser aprovechada para diseñar Solares de Vivienda dado que esta área en campo no cuenta con la vegetación necesaria para ser considera como tal.

2) Las áreas que ocupan los Solares de Vivienda diseñados en el polígono “--” al igual que el área que ocupa la Zona Verde 1, pueden ser utilizados para diseñar Lotes Agrícolas dado que en campo son áreas susceptibles a las inundaciones.

Dicho informe fue actualizado por el de fecha 14 de septiembre de 2018 con referencia UAM-00-196-18, en el que indica que las recomendaciones hechas en el informe anterior se han verificado en campo como a nivel de planos y han sido superadas; por lo tanto, se considera que la factibilidad de desarrollo del Proyecto, continúa vigente.

IV. El Proyecto desarrollado será destinado a beneficiar a personas comprendidas en el Programa Solidaridad Rural, como Campesinos Sin Tierra.

V. Según informe de fecha 20 de septiembre de 2018, con referencia SGD-02-3671-18 emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos se recomienda el Valor Base de venta de $ 0.27 por metro cuadrado para los solares de vivienda y de $3,342.61 por hectárea para los lotes agrícolas con clase de suelo IV. Lo anterior de conformidad al procedimiento establecido en el Instructivo “Criterios de Avalúos para la Transferencia de Inmuebles Propiedad de ISTA”, aprobado en el Punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015 de fecha 21 de enero de 2015

Tomando en cuenta lo anteriormente expuesto y habiéndose tenido a la vista la siguiente documentación: Informe Técnico del Departamento de Proyectos de Parcelación, Acuerdo de Junta Directiva, copia simple de Escritura Pública de Compraventa, informes ambientales y de Avalúo, constancias de Aprobación de Planos, Cuadro Resumen de áreas y Planos del Proyecto, se estima procedente resolver favorablemente a lo solicitado.

Estando conforme a Derecho la documentación correspondiente, la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado, por lo que la Junta Directiva en uso de sus facultades y de conformidad al Artículo 18 letras “g” y “h”, de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, **ACUERDA: PRIMERO:** Aprobar el Proyecto de **ASENTAMIENTO COMUNITARIO Y LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA,** desarrollado en el inmueble identificado como, **HACIENDA SAN ARTURO COLECTIVA 13,** y según plano como **HACIENDA SAN ARTURO COLECTIVA 13, PORCION DACION** situada en cantón Cangrejera, jurisdicción y departamento de La Libertad, y según plano en la jurisdicción y departamento de La Libertad, con un área 36,677.69 Mts² inscrito a favor del ISTA a la Matrícula ----00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, departamento de La Libertad, que comprende: ---; según la distribución relacionada en el considerando II del presente punto de acta. **SEGUNDO**:Que de acuerdo a las recomendaciones emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, los beneficiarios y beneficiarias deben cumplir las medidas ambientales establecidas en el considerando III del presente punto de acta, lo cual deberá consignarse en las respectivas escrituras de transferencia. **TERCERO:** Destinar el Proyecto para beneficiar a personas comprendidas dentro del Programa de Solidaridad Rural, como Campesinos Sin Tierra. **CUARTO:** Aprobar el Valor Base de venta de $ 0.27 por metro cuadrado para los solares de vivienda y de $3,342.61 por hectárea para los lotes agrícolas con clase de suelo IV, que forman parte del presente Proyecto. **QUINTO:** Autorizar a la señora Presidenta para que por sí, o por medio de Apoderado Especial, comparezca al otorgamiento de los correspondientes actos jurídicos intermedios. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado**.** NOTIFIQUESE.””””

“”””XIX) La señora Presidenta somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 359, solicitado por el Departamento de Proyectos de Parcelación mediante oficio SGD-03-0754-18, de fecha 17 de septiembre de 2018, referente a la aprobación de TRES PROYECTOSdenominados: **a) ASENTAMIENTO COMUNITARIO,** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA SIRAMA**, y según plano como **HACIENDA SIRAMA, PORCION 1 CAPITAN GENERAL GERARDO BARRIOS,** con una extensión superficial de 11Hás. 01Ás. 23.22Cás., inscrito a favor del ISTA a la Matrícula --- -00000; **b) ASENTAMIENTO COMUNITARIO,** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA SIRAMA**, y según plano como **HACIENDA SIRAMA, PORCION 2 CAPITAN GENERAL GERARDO BARRIOS,** con una extensión superficial de 04Hás. 87Ás. 56.12Cás., inscrito a favor del ISTA a la Matrícula --- -00000; y **c)** **ASENTAMIENTO COMUNITARIO**, desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA SIRAMA**, y según plano como **HACIENDA SIRAMA, PORCION 3 CAPITAN GENERAL GERARDO BARRIOS,** con una extensión superficial de 01Hás. 34Ás. 13.74Cás., inscrito a favor del ISTA a la Matrícula --- -00000; todos ubicados en cantón Sirama, jurisdicción y departamento de La Unión y según Planos en jurisdicción y departamento de La Unión, siendo las inscripciones correspondientes al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Oriente, departamento de La Unión; al respecto se hacen las siguientes consideraciones:

I. La Hacienda “Sirama” fue adquirida por el extinto Instituto de Colonización Rural el día 13 de mayo de 1968, según Testimonio de Escritura de Compraventa N° -- del Libro -- de Protocolo otorgada por doña María Ester Romero de Castro, ante los oficios del Notario Carlos Kafie Parada, con un área de 1577Hás. 51Ás. 13.08Cás., por un precio de ¢ 225,000.00 equivalente a $ 25,714.28, el cual fue contemplado en el Acuerdo contenido en el Punto --- del Acta Nº -- de fecha -- de -- del año --.

Dicha compraventa fue inscrita al número --- del Libro --- del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Propiedad de La Unión a favor del Instituto de Colonización Rural, el cual fue absorbido por ISTA por Ministerio de Ley.

Cabe señalar que la propiedad fue adquirida con anterioridad a la Ley Básica de La Reforma Agraria perteneciendo el Proyecto al Sector Tradicional y en esa época no existía un Procedimiento Establecido para la aprobación de proyectos, por tanto no hay ningún registro del acuerdo de aprobación por parte de La Junta Directiva Institucional.

No obstante lo anterior, si se efectuaron adjudicaciones y escrituraciones a los beneficiarios, las cuales se realizaron con descripciones técnicas y muchas de ellas fueron inscritas en el respectivo Registro de la Propiedad (lo cual se ve reflejado en planos antiguos). Las adjudicaciones se realizaron conforme a lo que establece el Decreto 842 que contiene la “Ley para La Adjudicación de Inmuebles Adquiridos por ISTA, con anterioridad a la Ley Básica de La Reforma Agraria”.

Se aclara que en el diseño antiguo del Proyecto de Asentamiento Comunitario el Polígono era identificado como “Block con Número”, contrario a los actuales procedimientos de diseño que se identifican los “Polígonos con Letras”, por lo que fue necesario que el proyecto sufriera modificación en su nomenclatura para adaptarlos con los procesos administrativos actuales, para aprobación de planos y escrituración de inmuebles.

Según consta en Estudio registral de fecha 5 de septiembre de 2017, se determinó que de la inscripción Numero -- Libro --- P.L.U se realizaron diferentes segregaciones y posteriormente se efectuó el traslado al Sistema Integrado Registral y Catastral (SIRYC) bajo la matrícula --- -00000 quedando con un área inicial de 13, 277,053.98 Mts.² sobre la cual se han realizado nuevas inscripciones a favor de beneficiarios de esta Institución, resultando reducido a un área de Resto Registral de 13,260,605.18 Mts².

De dicha área de Resto se realizaron 3 desmembraciones más, en donde se desarrollarán los tres proyectos de Asentamiento Comunitario, los cuales se identifican de la siguiente manera:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **DESCRIPCION** | **PROYECTO** | **MATRICULA** | **AREA (Mts.2)** |
| Hacienda Sirama, Porción 1 Capitán General Gerardo Barrios | Asentamiento Comunitario | --- -00000 | 110,123.22 |
| Hacienda Sirama, Porción 2 Capitán General Gerardo Barrios | Asentamiento Comunitario | --- -00000 | 48,756.12 |
| Hacienda Sirama, Porción 3 Capitán General Gerardo Barrios | Asentamiento Comunitario | ---- -00000 | 13,413.74 |
| **TOTAL** | | | **172,293.08** |

Con las desmembraciones mostradas en el cuadro, quedará un Resto Registral de 13,088,312.10 Mts.² para la Matrícula --- -00000.

II. En el inmueble identificado como **HACIENDA SIRAMA**, y según Plano como **HACIENDA SIRAMA, PORCION 1 CAPITAN GENERAL GERARDO BARRIOS,** con una extensión superficial de 11Hás. 01Ás. 23.22 Cás., inscrito a favor del ISTA a la Matrícula --- -00000, se implementará un Proyecto denominado **ASENTAMIENTO COMUNITARIO,** quedando distribuido de la siguiente manera:

**Hacienda Sirama, Porción 1 Capitán General Gerardo Barrios**

MATRICULA: --- -00000

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **DESCRIPCIÓN** | **ÁREAS (Hás.)** | **ÁREAS (Mts.²)** |
|  |  |  |
|  | 00Hás. 70Ás. 35.36Cás. | 7,035.36 |
|  | 01Hás. 48Ás. 08.40Cás. | 14,808.40 |
|  | 03Hás. 77Ás. 39.45Cás. | 37,739.45 |
|  | 01Hás. 62Ás. 95.78Cás. | 16,295.78 |
|  | 00Hás. 47Ás. 59.39Cás. | 4,759.39 |
|  | 00Hás. 10Ás. 60.69Cás. | 1,060.69 |
|  | 00Hás. 14Ás. 58.82Cás. | 1,458.82 |
| **Sub-total** | **08Hás. 31Ás. 57.89Cás** | **83,157.89** |
|  |  |  |
|  | 00Hás. 20Ás. 02.02Cás. | 2,002.02 |
|  | 00Hás. 20Ás. 26.48Cás. | 2,026.48 |
|  | 00Hás. 81Ás. 40.84Cás. | 8,140.84 |
|  | 00Hás. 22Ás. 43.45Cás. | 2,243.45 |
|  | 00Hás. 04Ás. 58.65Cás. | 458.65 |
|  | 00Hás. 25Ás. 11.03Cás. | 2,511.03 |
|  | **01Hás. 73Ás. 82.47Cás.** | **17,382.47** |
|  | 00Hás. 95Ás. 82.86Cás. | 9,582.86 |
| **TOTAL** | **11Hás. 01Ás. 23.22Cás.** | **110,123.22** |

**RESUMEN DEL PROYECTO.**

---

III. En el inmueble identificado como **HACIENDA SIRAMA**, y según plano como **HACIENDA SIRAMA, PORCION 2 CAPITAN GENERAL GERARDO BARRIOS,** con una extensión superficial de 04Hás. 87Ás. 56.12Cás., inscrito a favor del ISTA a la Matrícula --- -00000, se implementará un Proyecto denominado **ASENTAMIENTO COMUNITARIO,** quedando distribuido de la siguiente manera:

**Hacienda Sirama, Porción 2 Capitán General Gerardo Barrios**

**Proyecto de Asentamiento Comunitario**

MATRICULA: --- -00000

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **DESCRIPCIÓN** | **ÁREAS (Hás.)** | **ÁREAS (Mts.²)** |
| **Asentamiento Comunitario (-- solares de vivienda):** |  |  |
|  | 01Hás. 08Ás. 48.04Cás. | 10,848.04 |
|  | 00Hás. 07Ás. 26.35Cás. | 726.35 |
|  | 01Hás. 03Ás. 17.13Cás. | 10,317.13 |
|  | 01Hás. 30Ás. 22.63Cás. | 13,022.63 |
|  | 01Hás. 03Ás. 69.66Cás. | 10,369.66 |
|  | **04Hás. 52Ás. 83.81Cás.** | **45,283.81** |
|  | 00Hás. 34Ás. 72.31Cás. | 3,472.31 |
| **TOTAL** | **04Hás. 87Ás. 56.12Cás.** | **48,756.12** |

**RESUMEN DEL PROYECTO.**

---

IV. En el inmueble identificado como **HACIENDA SIRAMA**, y según Plano como **HACIENDA SIRAMA, PORCION 3 CAPITAN GENERAL GERARDO BARRIOS,** con una extensión superficial de 01Hás. 34Ás. 13.74 Cás., inscrito a favor del ISTA a la Matrícula --- -00000, se implementará un Proyecto denominado **ASENTAMIENTO COMUNITARIO**, quedando distribuido de la siguiente manera:

**Hacienda Sirama, Porción 3 Capitán General Gerardo Barrios**

**Proyecto de Asentamiento Comunitario**

MATRICULA: --- -00000

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **DESCRIPCIÓN** | **ÁREAS (Hás.)** | **ÁREAS (Mts.²)** |
|  |  |  |
|  | 00Hás. 27Ás. 37.94Cás. | 2,737.94 |
|  | 01Hás. 03Ás. 79.16Cás. | 10,379.16 |
| **Sub-total:** | **01Hás. 31Ás. 17.10Cás.** | **13,117.10** |
|  | 00Hás. 02Ás. 96.64Cás. | 296.64 |
| **TOTAL** | **01Hás. 34Ás. 13.74Cás.** | **13,413.74** |

**RESUMEN DEL PROYECTO:**

---

V. Mediante informe con referencia UAM-00-348-17 de fecha 11 de septiembre de 2017, emitido por la Unidad Ambiental, se dejó constancia que se realizó inspección de campo en la propiedad denominada **Hacienda Sirama Tradicional,** específicamente al proyecto de Asentamiento Comunitario conocido como “Capitán General Gerardo Barrios”, con el propósito de verificar la factibilidad en materia ambiental de la ejecución del desarrollo del referido Proyecto, se practicó una evaluación ambiental, en la cual se ha identificado aspectos que pueden generar impactos negativos por lo que debe implementarse medidas de prevención y mitigación por parte de los beneficiarios y beneficiarias, que se sugieren a continuación:

**a)** Evitar la tala de árboles existentes.

**b)** Reforestar con árboles nativos la ribera del rio que haya sido deforestada.

**c)** Reforestar áreas aledañas a las viviendas

**d)** Buen manejo y disposición de los desechos sólidos

**e)** Búsqueda de mecanismos de asociatividad para gestionar ante organismos cooperantes recursos financieros y asistencia técnica para implementar proyectos de letrinas aboneras y sistemas de conducción de aguas negras.

El desarrollo del Proyecto es factible siempre y cuando se cumpla con las diferentes recomendaciones hechas en el referido informe:

**1)** En el área identificada como “cementerio”, deberán levantarse las viviendas existentes dejándoles nada más el área de los solares con sus respectivos accesos, el resto del terreno deberá dejarse como zona verde e identificarlo de esta manera en planos definitivos.

**2)** En el extremo sur poniente del área de “cementerio”, se tiene que levantar un área correspondiente a un tanque de agua, dejándole una calle de acceso que conduce también a la cancha de futbol.

**3)** El área identificada en planos preliminares como **“Mercado”,** identificarlo como **“Zona Verde”.**

Así mismo, el informe anterior fue actualizado con el de fecha 7 de septiembre de 2018, con referencia UAM-00-0182-18 emitido por la Unidad Ambiental, mediante el cual se realizó inspección de campo en la **Hacienda Sirama** dentro del cual se generaron 3 porciones identificadas como: **Hacienda Sirama, Porción 1 Capitán General Gerardo Barrios; Hacienda Sirama, Porción 2 Capitán General Gerardo Barrios; y Hacienda Sirama, Porción 3 Capitán General Gerardo Barrios** concluyendo que se ha verificado en campo, como a nivel de planos que efectivamente se ha cumplido con las diferentes recomendaciones hechas en el referido informe técnico; por lo tanto, se considera que la factibilidad de desarrollo del Proyecto, continua vigente.

VI. Los Proyectos desarrollados serán destinados a beneficiar a personas con nuevas adjudicaciones y otras que han sido previamente calificadas, dentro del Programa del Sector Tradicional.

VII. Según informe con referencia SGD-02-3532-18 de fecha 17 de septiembre de 2018, emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, se establece el **Valor Promedio de Referencia de la Zona** que se aplicará a las ***nuevas adjudicaciones*** en los 3 proyectos de Asentamiento Comunitario, de la ubicación antes mencionada, de la siguiente manera:

**$ 4.13** por metro cuadrado para los solares de vivienda de la **HACIENDA SIRAMA, PORCION 1 CAPITAN GENERAL GERARDO BARRIOS;**

**$ 4.45** por metro cuadrado para los solares de vivienda de la **HACIENDA SIRAMA, PORCION 2 CAPITAN GENERAL GERARDO BARRIOS;**

y **$ 4.06** por metro cuadrado para los solares de vivienda de la **HACIENDA SIRAMA, PORCION 3 CAPITAN GENERAL GERARDO BARRIOS.**

Lo anterior de conformidad al procedimiento establecido en el Instructivo “CRITERIOS DE AVALÚOS PARA LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES PROPIEDAD DEL ISTA”, aprobado en el Punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015 de fecha 21 de enero de 2015.

Tomando en cuenta lo anteriormente expuesto y habiéndose tenido a la vista la siguiente documentación: Informe Técnico del Departamento de Proyectos de Parcelación, Acuerdo de Junta Directiva, copia Simple de Escritura Pública de Compraventa, Estudio Registral, informes ambientales y de Avalúo, constancias de Aprobación de Planos, Cuadros de Resumen de áreas y Planos de los Proyectos, constancias de Aprobación de Planos y Razones y Constancias de Inscripción, se estima procedente resolver favorablemente a lo solicitado.

Estando conforme a Derecho la documentación correspondiente, la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado, por lo que la Junta Directiva en uso de sus facultades y de conformidad al Artículo 18 letras “g” y “h”, de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, **ACUERDA: PRIMERO:** Aprobar TRES PROYECTOSdenominados: **a) ASENTAMIENTO COMUNITARIO,** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA SIRAMA**, y según plano como **HACIENDA SIRAMA, PORCION 1 CAPITAN GENERAL GERARDO BARRIOS,** con una extensión superficial de 11Hás. 01Ás. 23.22Cás., inscrito a favor del ISTA a la Matrícula --- -00000, que comprende ---. **b) ASENTAMIENTO COMUNITARIO,** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA SIRAMA**, y según plano como **HACIENDA SIRAMA, PORCION 2 CAPITAN GENERAL GERARDO BARRIOS,** con una extensión superficial de 04Hás. 87Ás. 56.12Cás., inscrito a favor del ISTA a la Matrícula --- -00000, que comprende ---; y **c)** **ASENTAMIENTO COMUNITARIO**, desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA SIRAMA**, y según plano como **HACIENDA SIRAMA, PORCION 3 CAPITAN GENERAL GERARDO BARRIOS,** con una extensión superficial de 01Hás. 34Ás. 13.74Cás., inscrito a favor del ISTA a la Matrícula --- -00000, que comprende ---; todas las inscripciones corresponden al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Oriente, departamento de La Unión, ubicados en jurisdicción y departamento de La Unión, según la distribución relacionada en los considerandos II, III y IV del presente punto de acta. **SEGUNDO**:Que de acuerdo a las recomendaciones emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, los beneficiarios y beneficiarias deberán implementar las medidas de prevención y mitigación establecidas en el considerando V del presente punto de acta, lo cual deberá consignarse en las respectivas escrituras de transferencia. **TERCERO:** Destinar los Proyectos para beneficiar a personas comprendidas dentro del Programa Sector Tradicional. **CUARTO:** Aprobar el Valor Promedio de Referencia de la Zona para **las** **nuevas adjudicaciones** de: **$ 4.13** por metro cuadrado para los solares de vivienda de la **HACIENDA SIRAMA, PORCION 1 CAPITAN GENERAL GERARDO BARRIOS; $ 4.45** por metro cuadrado para los solares de vivienda de la **HACIENDA SIRAMA, PORCION 2 CAPITAN GENERAL GERARDO BARRIOS;** y **$ 4.06** por metro cuadrado para los solares de vivienda de la **HACIENDA SIRAMA, PORCION 3 CAPITAN GENERAL GERARDO BARRIOS,** que forman parte del presente Proyecto. **QUINTO:** Autorizar a la señora Presidenta para que por sí, o por medio de Apoderado Especial, comparezca al otorgamiento de los correspondientes actos jurídicos intermedios. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE. “””””

“”””XX) La señora Presidenta somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 360, relacionado con la petición de fecha 17 de mayo de 2018, por parte del Licenciado Sergio Antonio Solórzano Santos, actuando en su calidad de **ALCALDE MUNICIPAL DE MONCAGUA**, y en tal carácter solicita se agilice la Escrituración del inmueble en donde se ubica el Turicentro El Capulín. Al respecto hace las siguientes consideraciones:

I. El trámite de Donación fue iniciado conforme a la petición contenida en el escrito de fecha 17 de mayo de 2018, por parte del Licenciado Sergio Antonio Solórzano Santos, actuando en su calidad de Alcalde Municipal de Moncagua, en el que solicitó la Escrituración del inmueble en donde se ubica el Turicentro El Capulín; del cual este Instituto ha verificado que se encuentra situado en el proyecto denominado **Hacienda La Reforma y El Castaño,** ubicada en jurisdicción de Moncagua, departamento de San Miguel, identificado como **PORCION 1**, con un área de 10,621.20 Mts², inscrito a la Matrícula --- -00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente, departamento de San Miguel**,** con **código de proyecto 120912, SSE 1757, entrega 01.**

II. La Hacienda “LA REFORMA Y EL CASTAÑO” fue adquirida por el extinto Instituto de Colonización Rural el día 21 de diciembre de 1965, según Testimonio de Escritura Pública de Compraventa N° --- del Libro --- de Protocolo otorgada ante los oficios del Notario Carlos Kafie Parada, con un área original de 735 Mzs. Equivalentes a 513 Hás 69 Ás 86.00 Cás, equivalentes a 5,136,986.00 Mts²., por un precio de ¢ 278,550, equivalentes a $ 31,834.28, e inscrita al número --- del Libro ---, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente, del departamento de San Miguel; a razón de un precio por hectárea de $0.006197, y por metro cuadrado de $0.00000619707.

III. Sin embargo, debido a que no existían planos aprobados, se procedió a realizar el acto de Desmembración Simple en el referido inmueble, de una extensión superficial de 10,621.20 Mts², quedando un resto registral de 3,423,445.04 Mts².

IV. Según informe emitido por la Unidad Ambiental Institucional, de fecha 24 de julio de 2018 con referencia UAM-00-153-18, se realizó inspección de campo en la propiedad denominada **HACIENDA LA REFORMA Y EL**

**CASTAÑO**, con el propósito de verificar en materia ambiental de la desmembración simple del presente inmueble para llevar a cabo la transferencia del presente inmueble de parte del ISTA a favor de la Alcaldía Municipal de Moncagua, esta unidad, practicó una evaluación ambiental, determinando que por las condiciones existentes observadas, se han identificado aspectos que están o pueden generar impactos negativos y de no implementar medidas de prevención, podrían configurarse en impactos significativos, por lo que se deberán tomar en cuenta las medidas ambientales que se sugieren a continuación:

**a)** Evitar la tala de árboles existentes y de gran desarrollo que existen en este lugar.

**b)** Construcciones controladas de infraestructuras.

**c)** Manejo adecuado de los desechos sólidos.

**d)** Gestión con entidades gubernamentales y no gubernamentales, para el manejo de los desechos sólidos y las aguas residuales.

**e)** Manejo adecuado de las aguas residuales.

Por lo que se concluyó:

\*Que de acuerdo a las anteriores consideraciones, se concluye que la desmembración simple que se realizará con el presente inmueble es factible, pues con dicho acto jurídico no se afectan los recursos naturales del lugar.

Por lo que se recomendó:

**1-**En la medida de lo posible, se deberán conservar los arboles de gran desarrollo que existen en el presente inmueble, los cuales son responsables del agradable clima en el lugar y del paisaje singular que se constituye este lugar.

**2-**En toda el área del balneario, disponer de depósitos para la basura y de esta manera facilitar la recolección de la misma y a la vez evitar la contaminación del medio ambiente.

V. En informe con referencia SGD-02-3692-18 de fecha 24 de septiembre de 2018, el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, determinó que el inmueble identificado como Porción 1, de la ubicación antes relacionada, se encuentra disponible, estableciendo según reporte de valúo de fecha 24 de septiembre de 2018, el valor de $153,157.70, de conformidad al procedimiento establecido en el Instructivo “Criterios de Avalúos para la Transferencia de Inmuebles Propiedad de ISTA”, aprobado en el Punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015 de fecha 21 de enero de 2015.

VI. En informe con referencia SGD-10-00470-18 de fecha 21 de septiembre de 2018, proveniente de la Oficina Regional Oriental, la Ingeniera Mayra de Jesús Zavala de Gómez, manifestó haber realizado inspección de campo en el inmueble solicitado, determinándose que éste se encuentra dentro de la **Hacienda La Reforma y El Castaño**, asimismo, se verificó que en el inmueble identificado como Porción 1, funcionan piscinas que son administradas por dicha Alcaldía, que son quienes costean los gastos de mantenimiento; además posee linderos definidos con cercos de alambre y muro de bloque; por lo que, se considera que es factible proceder a la legalización del inmueble a favor de esa Municipalidad.

VII. En razón a la habilitación del Art. 1,350 del Código Civil, en los instrumentos públicos de Donación se establecerá una Cláusula de Condición Resolutoria expresa, a fin de que el inmueble donado no se destine para otros fines diferentes del solicitado, de lo contrario pasarán nuevamente al dominio del ISTA.

VIII. Que de conformidad al artículo 18 letras “k” y “p”, inciso 1° de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, el ISTA a través de la Junta Directiva está facultada para determinar los inmuebles que no están destinados para los fines del Proceso de Transformación Agraria; en ese sentido, debido a que el inmueble identificado como Porción 1, será destinado, según el detalle consignado en el Acuerdo del Concejo Municipal que se relaciona más adelante, como Centro Turístico, para el sano esparcimiento de la población en general, se recomienda procedente que sea excluido de dicho proceso y transferirlos bajo la figura jurídica de la DONACION, a favor de la Alcaldía Municipal de Moncagua.

IX. Que según Certificación extendida por la señora Thelma Yudith Castro Hernández, Secretaria Municipal de la Alcaldía de Moncagua, consta que en el Libro de Actas y Acuerdos Municipales, se encuentra el Acuerdo No. 3 del Acta No. 10 de fecha 19 de septiembre del año 2018, en la que el Concejo Municipal acordó aceptar la donación por parte de este Instituto de un inmueble identificado como Porción 1, de la ubicación antes relacionada y autorizó al señor Alcalde para firmar la respectiva escritura de donación.

Tomando en cuenta los considerandos expuestos y habiendo tenido a la vista: Escrito de Solicitud de Escrituración de Donación por parte del Licenciado Sergio Antonio Solórzano Santos, actuando en su calidad de Alcalde Municipal de Moncagua, Escritura de Compraventa, informes emitidos por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, Unidad Ambiental y Oficina Regional Oriental, Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, Copia de Escritura de Desmembración Simple, Constancia de Aprobación de Desmembración Simple, Cuadro Resumen de Áreas, Consulta Virtual del CNR, Plano, Descripción Técnica, Reporte de Valúo, Hoja de Cálculo, Cuadro de Valores y Extensiones, copias de Documento Único de Identidad, tarjetas de identificación tributaria, Credencial del Alcalde Municipal, y Certificación de Acuerdo Municipal en el que acepta la donación, así como la autorización para la firma respectiva; en consecuencia, se estima procedente resolver favorablemente a lo solicitado.

Estando conforme a Derecho la documentación correspondiente, la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado, por lo que la Junta Directiva en uso de sus facultades y de conformidad a los artículos 104 Inciso 2, parte final de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “g” “h” “k” y “p”, y 48 inciso 2° de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, **ACUERDA: PRIMERO:** Excluir del Proceso de la Reforma Agraria, el inmueble identificado como: **Porción 1**, ubicado en el proyecto denominado **Hacienda La Reforma y El Castaño,** situada en jurisdicción de Moncagua, departamento de San Miguel, por no estar destinado a los fines mismos del referido proceso, ya que será destinado como Centro Turístico, para el sano esparcimiento de la población en general. **SEGUNDO:** Aprobar la Donación a favor de la **ALCALDIA MUNICIPAL DE MONCAGUA**, del inmueble identificado como: **PORCION 1**, con un área de 10,621.20 Mt.2, inscrito a la Matrícula --- -00000, en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente, departamento de San Miguel, quedando la donación conforme al cuadro de valores y extensiones siguiente:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **D.U.I. PROGRAMA** | **SOLAR / A COMP. Y LOTES** | | |  | | **AREA (MTS)** | **VALOR ($)** | **VALOR (¢)** |
| **BENEFICIARIO** | **MATRICULA** | | **PORCION** | **POL** | **No** |
| **No DE ENTREGA: 01** | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Lotes:  --- | HDA. LA REFORMA Y EL CASTAÑO PORCION UNO | --- | --- | 10621.20 | 153157.70 | 1340129.88 |
| 10621.20 | 153157.70 | 1340129.88 |
| **Area Total: 10621.20**  **Valor Total ($): 153157.70**  **Valor Total (¢): 1340129.88** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **TOTAL LOTES** | **1** | **10621.20** | **153157.70** | **1340129.88** |

**TERCERO:** Advertir a la ALCALDIA MUNICIPAL DE MONCAGUA, a través de una cláusula especial en la escritura de donación del inmueble, que deberá cumplir con la recomendación ambiental de conservación de suelos, relacionada en el considerando IV del presente punto de acta. **CUARTO:** Comunicar a la Unidad Financiera Institucional que el valor nominal del inmueble donado es de $153,157.70, cantidad que tendrá que incluirse conforme al descargo contable que debe aplicarse. **QUINTO:** Instruir a la Gerencia de Desarrollo Rural para que a través de la Sección de Cobros, realice las gestiones correspondientes para el cobro de gastos administrativos. **SEXTO:** Prevenir a la Alcaldía Municipal de Moncagua que el inmueble a donarse, no podrá utilizarse para un fin distinto, ya que de lo contrario pasará nuevamente al dominio de este Instituto, lo cual deberá constar en el instrumento público correspondiente. **SEPTIMO:** Instruir a la Gerencia Legal para que a través del Departamento de Escrituración elabore el instrumento público de donación, y al Departamento de Registro para realizar los trámites de inscripción del mismo. **OCTAVO:** Facultar a la señora Presidenta para que por sí, o por medio de Apoderado Especial, comparezca al otorgamiento de la escritura pública respectiva. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.””””””

“”””XXI) La señora Presidenta somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 361, solicitado por el Departamento de Proyectos de Parcelación mediante oficio SGD-03-0743-18, de fecha 20 de septiembre de 2018, referente a la **modificación del Punto XXXVII del Acta de Sesión Ordinaria 20-2003 de fecha 19 de mayo de 2003,** en el cual se modificó el Proyecto de Asentamiento y Lotificación Agrícola desarrollado en el inmueble denominado **HACIENDA BOLIVAR**, ubicada en cantón Las Tunas, jurisdicción de Aguilares, departamento de San Salvador, aprobado en el Punto IV-2 del Acta de Sesión Ordinaria 17-90, de fecha 17 de mayo del año 1990, por haberse aprobado nuevo Plano en el inmueble identificado en ese Proyecto como **ZONA COMUNAL**, en el que ahora se implementará un Proyecto denominado **ASENTAMIENTO COMUNITARIO “PARCELA UBALDO”**, desarrollado en el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA BOLIVAR, PORCION 2 (I.G)** y según plano como **HACIENDA BOLIVAR, PORCION 2 (I.G) ZONA COMUNAL**, ubicada en cantón Las Tunas, municipio de Aguilares, departamento de San Salvador y según Plano en municipio de Aguilares, departamento de San Salvador, con una extensión superficial de 02 Hás. 56Ás. 36.03 Cás., e inscrito a favor del ISTA a la Matrícula --- -00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, departamento de San Salvador; por lo que se hacen las siguientes consideraciones:

I. Mediante el Punto II-1 del Acta de Sesión Ordinaria 3-86, de fecha 23 de enero de 1986, el ISTA adquirió por expropiación el inmueble identificado como HACIENDA BOLIVAR, situada en cantón Las Tunas, jurisdicción de Aguilares, departamento de San Salvador, con un área de 151 Hás. 60 Ás. 00.00 Cás. por un valor de ¢ 176,600.00 equivalente a $20,182. 86.

Según Estudio Registral de fecha 8 de mayo de 2017 el ISTA adquirió la referida Hacienda Bolivar, por medio de Acta de Expropiación según Decreto 154 otorgado en fecha 8 de marzo del año 1980, propiedad de la Compañía Agropecuaria Cuscatlán S.A. de C.V., e inscrita al Número --- Tomo ---, propiedad del Departamento de San Salvador, perteneciente al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, con sede en San Salvador. El inmueble fue inscrito a favor de ISTA a la matrícula ---.

De conformidad al Acuerdo contenido en el Punto III-3 del Acta de Sesión Ordinaria 25-86 de fecha 1 de julio de 1986, el ISTA acordó asignar en venta con gravamen hipotecario y Pacto de Cogestión a la Asociación Cooperativa de la Reforma Agraria San Francisco de R.L. los inmuebles denominados San Francisco, El Trapichón y Bolívar, según el detalle siguiente:

|  |  |
| --- | --- |
| **INMUEBLE** | **AREA (Mts. 2)** |
| Hda. San Francisco | 3,024,290.61 |
| El Trapichón | 1,780,000.00 |
| ***Bolívar*** | ***1,516,000.00*** |
| **TOTAL** | **6,320,290.61** |

En Acuerdo contenido en el Punto IV-2 del Acta de Sesión Ordinaria 17-90 de fecha 17 de mayo de 1990, el ISTA aprobó un Proyecto de Asentamiento Poblacional y Lotificación Agrícola en el inmueble denominado Hacienda Bolivar, ubicada en cantón Las Tunas, jurisdicción de Aguilares, departamento de San Salvador, en una extensión superficial de 164 Hás. 46 Ás. 79.40 Cás., distribuido de la siguiente manera:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **DESCRIPCIÓN** | **AREAS** | | | | | |
|  | | | | | | |
|  | 129 | Hás. | 72 | Ás. | 10.48 | Cás. |
|  | 21 | Hás. | 97 | Ás. | 14.42 | Cás. |
|  | 2 | Hás. | 98 | Ás. | 87.63 | Cás. |
| **Sub-Total** | **154** | **Hás.** | **68** | **Ás.** | **12.53** | **Cás.** |
|  | |  |  |  |  |  |
|  | 2 | Hás. | 82 | Ás | 30.19 | Cás. |
|  | *2* | *Hás.* | *56* | *Ás.* | *41.87* | *Cás.* |
|  | 3 | Hás. | 78 | Ás. | 59.68 | Cás. |
|  | 0 | Hás. | 61 | Ás. | 35.13 | Cás. |
| **Sub-Total** | **9** | **Hás.** | **78** | **Ás.** | **66.87** | **Cás.** |
| **Área Total del Proyecto** | **164** | **Hás.** | **46** | **Ás.** | **79.40** | **Cás.** |

En el Punto III del Acta de Sesión Ordinaria 16-94 de fecha 9 de junio de 1994, el ISTA rescilió la compraventa del inmueble denominado HACIENDA BOLIVAR, mediante la Escritura Pública de Resciliación N°--- del Libro -- de Protocolo de la notario Ana Milagro Escobar, de fecha -- de --- de ---.

Según Estudio Registral antes relacionado, en la hacienda Bolívar se realizaron una serie de segregaciones, quedando un resto a favor del ISTA de 426,715.56 Mts2, del cual se ejecutaron dos desmembraciones adicionales, según detalle siguiente:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **DENOMINACION** | **AREA (m2)** | **MATRICULA** | **MATRICULA SIRYC** |
|  | 108,008.39 | --- | --- -00000 |
|  | *318,707.17* | *---* | *--- -00000* |
| TOTAL | **426,715.56** |  |  |

El inmueble identificado como Porción 2, fue objeto de Remedición según consta en Escritura Pública de Remedición N°--- del Libro --- de Protocolo otorgado ante los oficios notariales de Marisol Pastora Sandino, el día --- de --- de ---, dando como resultado un área de 333,526.10 Mts2.

Posteriormente en la Porción antes mencionada se realizó una Desmembración en Cabeza de su Dueño, según consta en Testimonio de escritura pública N°--- del Libro --- de Protocolo de la notario Marisol Pastora Sandino, de fecha 12 de noviembre de 2003, de la que se generó el inmueble identificado como la **ZONA COMUNAL,** inscrito a la Matrícula --- -00000 con un área de 25,636.03 Mts2, de la Hacienda Bolivar.

II. Conforme el Punto XXXVII del Acta de Sesión Ordinaria 20-2003 de fecha 20 de mayo de 2003, se modificó el Punto IV-2 del Acta de Sesión Ordinaria 17-90 de fecha 17 de mayo de 1990, en el que se aprobó un Proyecto de Asentamiento Poblacional y Lotificación Agrícola en el inmueble denominado Hacienda Bolivar, ubicada en cantón Las Tunas, jurisdicción de Aguilares, departamento de San Salvador, en una extensión superficial de 164 Hás. 46 Ás. 79.40 Cás., por cambios en las áreas del Proyecto conforme a Planos aprobados por el Centro Nacional de Registros que comprenden --- solares y --- lotes agrícolas más áreas complementarias en un área de 43Hás.63Ás 40.70 Cás., según detalle siguiente:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | 02 Hás. | 07 Ás. | 32.18 Cás. |
|  | | 10 Hás. | 10 Ás. | 92.72 Cás. |
|  | |  |  |  |
|  | | ***02 Hás.*** | ***56 Ás.*** | ***36.03 Cás.*** |
|  |  | 03 Hás. | 65 Ás. | 51.48 Cás. |
|  |  | 04 Hás. | 08 Ás. | 56.18 Cás. |
|  | | 01 Hás. | 45 Ás. | 38.33 Cás. |
|  | | 16 Hás. | 31 Ás. | 63.28 Cás. |
|  |  | 02 Hás. | 05 Ás. | 16.35 Cás. |
|  |  | 01 Hás. | 32 Ás. | 54.15 Cás. |
|  |  | 31 Hás. | 45 Ás. | 15.80 Cás. |
| **TOTAL:** |  | **43 Hás.** | **63 Ás.** | **40.70 Cás.** |

III. En el inmueble denominado en ese Proyecto como Zona Comunal y ahora identificado registralmente como HACIENDA BOLIVAR, PORCION 2 (I.G) y según planos como HACIENDA BOLIVAR, PORCION 2 (I.G) ZONA COMUNAL, ubicado en cantón Las Tunas, municipio de Aguilares, departamento de San Salvador y según Plano en municipio de Aguilares, departamento de San Salvador, con una extensión superficial de 02 Hás. 56Ás. 36.03 Cás., e inscrito a favor del ISTA a la Matrícula --- -00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, departamento de San Salvador, se implementará un **PROYECTO** denominado **ASENTAMIENTO COMUNITARIO “PARCELA UBALDO”,** quedando distribuido de la siguiente manera:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **HACIENDA BOLIVAR, PORCION 2 (I.G) ZONA COMUNAL** | | | | | | | |
| **Matrícula --- -00000** | | | | | | | |
| **DESCRIPCIÓN** | **AREAS** | | | | | | **AREAS (M2)** |
|  | | | | | | |  |
|  | 0 | Hás. | 59 | Ás. | 59.29 | Cás. | 5,959.29 |
|  | 0 | Hás. | 52 | Ás. | 67.97 | Cás. | 5,264.97 |
|  | 0 | Hás. | 44 | Ás. | 97.71 | Cás. | 4,497.71 |
|  | 0 | Hás. | 5 | Ás. | 68.77 | Cás. | 568.77 |
|  | 0 | Hás. | 26 | Ás. | 86.48 | Cás. | 2,686.48 |
|  | 0 | Hás. | 9 | Ás. | 98.51 | Cás. | 998.51 |
|  | 0 | Hás. | 4 | Ás. | 20 | Cás. | 420.00 |
|  | **2** | **Hás.** | **3** | **Ás.** | **95.73** | **Cás.** | **20,395.73** |
|  | |  |  |  |  |  |  |
|  | 0 | Hás. | 1 | Ás. | 63.24 | Cás. | 163.24 |
|  | 0 | Hás. | 1 | Ás. | 98.88 | Cás. | 198.88 |
|  | 0 | Hás. | 2 | Ás. | 91.75 | Cás. | 291.75 |
|  | **0** | **Hás** | **52** | **Ás** | **40.30** | **Cás** | **5,240.30** |
| **Área Total del Proyecto** | **2** | **Hás.** | **56** | **Ás.** | **36.03** | **Cás.** | **25,636.03** |

**RESUMEN DEL PROYECTO**

---

IV. Mediante informe con referencia UAM-00-0328-17, de fecha 25 de agosto de 2017, emitido por la Unidad Ambiental, se dejó constancia que se realizó inspección de campo con el propósito de verificar la factibilidad en materia ambiental de la ejecución de un Proyecto de Parcelación sin afectar los recursos naturales en el Inmueble denominado Hacienda Bolivar (Zona Comunal) con una extensión superficial de 25,636.03 Mts2, por lo que practicó una evaluación identificando aspectos ambientales que están generando impactos negativos, que de no implementar medidas de prevención y mitigación, podrían configurarse en impactos significativos, por lo que los beneficiarios y beneficiarias, se deben obligar a acatar las siguientes recomendaciones, como requisito para la adjudicación de los mismos, de la manera siguiente:

**a)** Evitar las quemas de los residuos sólidos

**b)** La comunidad debe coordinar con la municipalidad la implementación para un buen manejo de los desechos sólidos y las aguas residuales.

Concluyéndose que es factible ambientalmente la ejecución de éste, considerando que no se están afectando significativamente los recursos naturales. Recomendándose:

\*Que los beneficiarios y beneficiarias del Proyecto, cumplan con la implementación de las medidas ambientales detalladas anteriormente.

\*Delimitar los drenajes naturales existentes con su zona de protección no menor a 2 metros de dimensión medidos en forma horizontal a partir del nivel mal alto alcanzado por las aguas en ambas riberas.

Dicho informe fue actualizado en fecha 6 de septiembre de 2018 con referencia UAM-00-0183-18, verificando que el referido inmueble no presenta ningún cambio físico, únicamente en el nombre del inmueble, el cual se denomina HACIENDA BOLIVAR, ASENTAMIENTO COMUNITARIO “PARCELA UBALDO”, y que con dicho cambio no se está afectando los recursos naturales.

Respecto a las recomendaciones de las medidas ambientales, son responsabilidad de cada uno de los beneficiarios y lo referente a delimitar los drenajes naturales, ha sido cumplido de conformidad a lo requerido. Por lo que continua vigente la factibilidad de realización del Proyecto en el inmueble denominado HACIENDA BOLIVAR, ASENTAMIENTO COMUNITARIO “PARCELA UBALDO”.

V. El Proyecto está destinado para beneficiar a personas comprendidas en el Programa Solidaridad Rural, como Campesino Sin Tierra.

VI. Según informe con referencia SGD-02-3555-18, de fecha 17 de septiembre de 2018, emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos se recomienda el Valor Promedio de Referencia de la Zona por metro cuadrado para solares de vivienda que forman parte del presente Proyecto de: **$5.68**. Lo anterior de conformidad al procedimiento establecido en el Instructivo “CRITERIOS DE AVALÚOS PARA LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES PROPIEDAD DEL ISTA” aprobado en el punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015 de fecha 21 de enero de 2015.

Tomando en cuenta lo anteriormente expuesto y habiéndose tenido a la vista la siguiente documentación: Informe Técnico del Departamento de Proyectos de Parcelación, acuerdos de Junta Directiva, Razones y Constancias de Inscripción de Desmembraciones en Cabeza de su Dueño, Estudio Registral, informes ambientales y de Avalúos, Consultas Virtuales del Centro Nacional de Registros, constancias de Aprobación de Plano, Cuadro Resumen de áreas y Plano del Proyecto, se estima procedente resolver favorablemente a lo solicitado.

Estando conforme a Derecho la documentación correspondiente, la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado, por lo que la Junta Directiva en uso de sus facultades y de conformidad al Artículo 18 letras “g” y “h”, de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, **ACUERDA: PRIMERO:** Modificar el Punto XXXVII del Acta de Sesión Ordinaria 20-2003 de fecha 19 de mayo de 2003, en el cual se modificó el Proyecto de Asentamiento y Lotificación Agrícola desarrollado en el inmueble denominado **HACIENDA BOLIVAR**, ubicada en cantón Las Tunas, jurisdicción de Aguilares, departamento de San Salvador, que fue aprobado en el Punto IV-2 del Acta de Sesión Ordinaria 17-90, de fecha 17 de mayo de 1990, por haberse aprobado nuevo plano en el inmueble identificado en ese Proyecto como **ZONA COMUNAL**, en el que ahora se implementará un Proyecto denominado **ASENTAMIENTO COMUNITARIO “PARCELA UBALDO”,** desarrollado en el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA BOLIVAR, PORCION 2 (I.G)** y según plano como **HACIENDA BOLIVAR, PORCION 2 (I.G) ZONA COMUNAL,** ubicada en cantón Las Tunas, municipio de Aguilares, departamento de San Salvador y según plano en municipio de Aguilares, departamento de San Salvador, con una extensión superficial de 02 Hás. 56Ás. 36.03 Cás., inscrito a favor del ISTA a la Matrícula --- -00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, departamento de San Salvador, que comprende: ---; según la distribución relacionada en el considerando III del presente punto de acta. **SEGUNDO**:Que de acuerdo a las recomendaciones emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, los beneficiarios y beneficiarias deben implementar las medidas establecidas en el considerando IV del presente punto de acta, lo cual deberá consignarse en las respectivas escrituras de transferencia. **TERCERO:** Destinar el Proyecto para beneficiar a personas comprendidas dentro del Programa de Solidaridad Rural, como Campesino sin Tierra; **CUARTO:** Aprobar el Valor Promedio de Referencia de la Zona por metro cuadrado de: $5.68 para los solares de vivienda, que forman parte de este Proyecto; **QUINTO:** Autorizar a la señora Presidenta para que por sí, o por medio de Apoderado Especial, comparezca al otorgamiento de los correspondientes actos jurídicos intermedios. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.”””””

“”””XXII) La señora Presidenta somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 362, solicitado por el Departamento de Proyectos de Parcelación mediante oficio SGD-03-0750-18, de fecha 17 de septiembre de 2018, referente a la aprobación de SEISPROYECTOSdenominados: **a)** LOTIFICACION Y ASENTAMIENTO COMUNITARIO, desarrollado en el inmueble identificado registralmente como HACIENDA SAN JUAN Y SAN ISIDRO y según plano como HACIENDA SAN JUAN Y SAN ISIDRO, LA ESTACIÓN, PORCIÓN 1, con una extensión superficial de 56,612.48 Mts², inscrito a favor del ISTA a la matrícula --- -00000; **b)** ASENTAMIENTO COMUNITARIO, desarrollado en el inmueble identificado registralmente como HACIENDA SAN JUAN Y SAN ISIDRO y según plano como HACIENDA SAN JUAN Y SAN ISIDRO, LA ESTACIÓN, PORCIÓN 2, con una extensión superficial de 14,738.27 Mts², inscrito a favor del ISTA a la Matrícula --- -00000; **c)** LOTIFICACION Y ASENTAMIENTO COMUNITARIO, desarrollado en el inmueble identificado registralmente como HDA. SAN JUAN Y SAN ISIDRO, LA RANCHERIA PORCIÓN UNO,y según plano comoHACIENDA SAN JUAN Y SAN ISIDRO LA RANCHERIA, PORCION 1, con una extensión superficial de 18,141.72 Mts², inscrito a favor del ISTA a la Matrícula --- -00000; **d)** LOTIFICACION Y ASENTAMIENTO COMUNITARIO, desarrollado en el inmueble identificado registralmente comoHDA. SAN JUAN Y SAN ISIDRO, LA RANCHERIA PORCIÓN DOS,y según Plano como HACIENDA SAN JUAN Y SAN ISIDRO, LA RANCHERIA, PORCIÓN 2, con una extensión superficial de 12,445.33 Mts², inscrito a favor del ISTA a la Matrícula --- -00000; **e)** ASENTAMIENTO COMUNITARIO, desarrollado en el inmueble identificado registralmente como HACIENDA SAN JUAN Y SAN ISIDRO, y según plano como HACIENDA SAN JUAN Y SAN ISIDRO, LA RANCHERIA, PORCIÓN 4, con una extensión superficial de 53,860.56 Mts², inscrito a favor del ISTA a la Matrícula --- -00000; **f)** LOTIFICACION Y ASENTAMIENTO COMUNITARIO**,** desarrollado en el inmueble identificado registralmente comoHDA. SAN JUAN Y SAN ISIDRO, LA RANCHERIA, PORC. CINCO, y según Plano como HACIENDA SAN JUAN Y SAN ISIDRO, LA RANCHERIA, PORCIÓN 5, con una extensión superficial de 10,999.77 Mts², inscrito a favor del ISTA a la Matrícula --- -00000; todas las inscripciones del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, departamento de La Libertad, y ubicados en municipio de San Pablo Tacachico, departamento de La Libertad; asimismo, **AUTORIZAR** la **DESMEMBRACIÓN DE VEINTISÉIS INMUEBLES,** de la Matrícula **--- -00000** inscrita a favor del ISTA, con un área de **1,446,576.20 Mts²,** identificados según planos como: **---**, con un área de 879.62 Mts²; al respecto se hacen las siguientes consideraciones:

I. La Hacienda San Juan y San Isidro fue adquirida por el Estado de El Salvador el 21 de octubre de 1938, a través de compraventa otorgada por la Sociedad Civil Colectiva Agrícola “TRÁNSITO DE MEDINA E HIJOS” con una extensión superficial inicial de **4,659 Hás 20 Ás**, equivalente a **46,592,000.00 m2,**  por un valor de ¢ 160,000.00 ($ 18,285.71), e inscrita al número -- L --- Propiedad de La Libertad, posteriormente traspasada a Mejoramiento Social S.A. por inscripción --- L --- Propiedad de La Libertad y al disolverse Mejoramiento Social S.A pasa nuevamente al Estado de El Salvador por inscripción --- L --- Propiedad de La Libertad, luego traspasada a Mejoramiento Social por inscripción --- L --- Propiedad de La Libertad, repetida al --- del Libro --- Propiedad de La Libertad y con segunda repetición al --- del L --- Propiedad de la Libertad Mejoramiento Social se convierte en IVU, institución que por ministerio de ley traspasa el inmueble al Instituto de Colonización Rural por inscripción --- L --- Propiedad de La Libertad, repetida al --- L --- Propiedad de La Libertad, el Instituto de Colonización Rural traspasa a ISTA por inscripción --- L --- Propiedad de La Libertad, la cual tiene seis repeticiones bajo los números: --- L ---; --- L ---; --- L ---; --- L ---; --- L --- y --- L ---, todas de Propiedad de La Libertad. Se aclara que para establecer el resto registral actual se partió desde la adquisición del inmueble por parte del Estado de El Salvador, ya que en ninguno de los traspasos institucionales se establecía el resto registral adquirido, únicamente se mencionaba que se exceptuaban las ventas realizadas, sin dar áreas específicas de las segregaciones. El resto registral trasladado luego de todas las segregaciones inscritas es de 477 Ha. 66 As. 97.25 Cas, fecha de inscripción a favor de ISTA 23/02/1977.

El Centro Nacional de Registros trasladó las seis repeticiones relacionas a la Matrícula **--- -00000** del Registro en mención, con un área de 4,776,697.25 Mts.2, y por desmembraciones inscritas a la fecha ha quedado reducido a una área de **1,446,576.2 Mts² .**

II. Los SEIS proyectos se implementarán de la siguiente manera: **a)** LOTIFICACION Y ASENTAMIENTO COMUNITARIO, desarrollado en el inmueble identificado registralmente como HACIENDA SAN JUAN Y SAN ISIDRO y según Plano como HACIENDA SAN JUAN Y SAN ISIDRO, LA ESTACIÓN, PORCIÓN 1, con una extensión superficial de 56,612.48 Mts², inscrito a favor del ISTA a la Matrícula --- - 00000; **b)** ASENTAMIENTO COMUNITARIO, desarrollado en el inmueble identificado registralmente como HACIENDA SAN JUAN Y SAN ISIDRO y según Plano como HACIENDA SAN JUAN Y SAN ISIDRO, LA ESTACIÓN, PORCIÓN 2, con una extensión superficial de 14,738.27 Mts², inscrito a favor del ISTA a la Matrícula --- - 00000; **c)** LOTIFICACION Y ASENTAMIENTO COMUNITARIO, desarrollado en el inmueble identificado registralmente como HDA. SAN JUAN Y SAN ISIDRO, LA RANCHERIA PORCIÓN UNO,y según Plano comoHACIENDA SAN JUAN Y SAN ISIDRO LA RANCHERIA, PORCION 1, con una extensión superficial de 18,141.72 Mts², inscrito a favor del ISTA a la Matrícula --- -00000; **d)** LOTIFICACION Y ASENTAMIENTO COMUNITARIO, desarrollado en el inmueble identificado registralmente comoHDA. SAN JUAN Y SAN ISIDRO, LA RANCHERIA PORCIÓN DOS**,** y según Plano como HACIENDA SAN JUAN Y SAN ISIDRO, LA RANCHERIA, PORCIÓN 2, con una extensión superficial de 12,445.33 Mts², inscrito a favor del ISTA a la Matrícula --- -00000; **e)** ASENTAMIENTO COMUNITARIO, desarrollado en el inmueble identificado registralmente como HACIENDA SAN JUAN Y SAN ISIDRO, y según Plano como HACIENDA SAN JUAN Y SAN ISIDRO, LA RANCHERIA, PORCIÓN 4, con una extensión superficial de 53,860.56 Mts², inscrito a favor del ISTA a la Matrícula --- -00000; **f)** LOTIFICACION Y ASENTAMIENTO COMUNITARIO, desarrollado en el inmueble identificado registralmente comoHDA. SAN JUAN Y SAN ISIDRO, LA RANCHERIA, PORC. CINCO, y según Plano como HACIENDA SAN JUAN Y SAN ISIDRO, LA RANCHERIA, PORCIÓN 5, con una extensión superficial de 10,999.77 Mts², inscrito a favor del ISTA a la Matrícula --- -00000; todas las inscripciones del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, departamento de La Libertad, y ubicados en municipio de San Pablo Tacachico, departamento de La Libertad; desarrollados de la siguiente manera:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **HACIENDA SAN JUAN Y SAN ISIDRO y SEGÚN PLANO COMO HACIENDA SAN JUAN Y SAN ISIDRO, LA ESTACIÓN, PORCIÓN 1** | | |
| **MATRÍCULA ---- -00000** | | |
| **DESCRIPCIÓN** | **ÁREAS (Hás.)** | **ÁREAS (M².)** |
|  |  |  |
|  | 03 Hás. 88 Á. 31.69 Cás. | 38,831.69 |
|  |  |  |
|  | 00 Hás. 96 Á. 62.59 Cás. | 9,662.59 |
|  | 00 Hás. 18 Á. 58.20 Cás. | 1,858.20 |
|  | 00 Hás. 62 Á. 60.00 Cás. | 6,260.00 |
| **TOTAL** | **05 Hás. 66 Ás. 12.48 Cás.** | **56,612.48** |

**RESUMEN DE PROYECTO**

---

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **HACIENDA SAN JUAN Y SAN ISIDRO Y SEGÚN PLANO COMO** **HACIENDA SAN JUAN Y SAN ISIDRO, LA ESTACIÓN, PORCIÓN 2** | | |
| **MATRÍCULA ---- -00000** | | |
| **DESCRIPCIÓN** | **ÁREAS (Has.)** | **ÁREAS (m².)** |
|  |  |  |
|  | 01 Hás. 25 Ás. 69.05 Cás. | 12,569.05 |
|  | 00 Hás. 01 Ás. 88.57 Cás. | 188.57 |
|  | 00 Hás. 19 Ás. 80.65 Cás. | 1,980.65 |
| **TOTAL** | **01 Hás. 47 Ás. 38.27 Cás.** | **14,738.27** |

**RESUMEN DE PROYECTO**

---

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **HDA. SAN JUAN Y SAN ISIDRO, LA RANCHERIA PORCIÓN UNO, Y SEGÚN PLANO COMO HACIENDA SAN JUAN Y SAN ISIDRO LA RANCHERIA, PORCION 1** | | |
| **MATRÍCULA ---- -00000** | | |
| **DESCRIPCIÓN** | **ÁREAS (Has.)** | **ÁREAS (M².)** |
|  |  |  |
|  | 01 Hás. 53 Ás. 13.30 Cás. | 15,313.30 |
|  |  |  |
|  | 00 Hás. 11 Ás. 99.52 Cás. | 1,199.52 |
|  | 00 Hás. 16 Ás. 28.90 Cás. | 1,628.90 |
| **TOTAL** | **01 Hás. 81 Ás. 41.72 Cás.** | **18,141.72** |

**RESUMEN DE PROYECTO**

---

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **HDA. SAN JUAN Y SAN ISIDRO, LA RANCHERIA PORCIÓN DOS, Y SEGÚN PLANO COMO** **HACIENDA SAN JUAN Y SAN ISIDRO, LA RANCHERIA, PORCIÓN 2** | | |
| **MATRÍCULA ---- -00000** | | |
| **DESCRIPCIÓN** | **ÁREAS (Has.)** | **ÁREAS (M².)** |
|  |  |  |
|  | 01 Hás. 23 Ás. 00.11 Cás. | 12,300.11 |
|  | 00 Hás. 01 Ás. 45.22 Cás. | 145.22 |
| **TOTAL** | **01 Hás. 24 Ás. 45.33 Cás.** | **12,445.33** |

**RESUMEN DE PROYECTO**

---

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **HACIENDA SAN JUAN Y SAN ISIDRO Y SEGÚN PLANO COMO** **HACIENDA SAN JUAN Y SAN ISIDRO, LA RANCHERIA, PORCIÓN 4** | | |
| **MATRÍCULA ---- -00000** | | |
| **DESCRIPCIÓN** | **ÁREAS (Has.)** | **ÁREAS (M².)** |
|  |  |  |
|  | 03 Hás. 05 Ás. 98.05 Cás. | 30,598.05 |
|  | 00 Hás. 71 Ás. 09.50 Cás. | 7,109.50 |
|  | 00 Hás. 25 Ás. 55.58 Cás. | 2,555.58 |
|  | 00 Hás. 30 Ás. 49.93 Cás. | 3,049.93 |
|  | 00 Hás. 16 Ás. 69.11 Cás. | 1,669.11 |
|  | 00 Hás. 07 Ás. 57.21 Cás. | 757.21 |
|  | 00 Hás. 81 Ás. 21.18 Cás. | 8,121.18 |
| **TOTAL** | **05 Hás. 38 Ás. 60.56 Cás.** | **53,860.56** |

**RESUMEN DE PROYECTO**

---

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **HDA. SAN JUAN Y SAN ISIDRO, LA RANCHERIA, PORC. CINCO, Y SEGÚN PLANO COMO HACIENDA SAN JUAN Y SAN ISIDRO, LA RANCHERIA, PORCIÓN 5** | | |
| **MATRÍCULA ---- -00000** | | |
| **DESCRIPCIÓN** | **ÁREAS (Has.)** | **ÁREAS (M².)** |
|  |  |  |
|  | 00 Hás. 18 Ás. 21.54 Cás. | 1,821.54 |
|  |  |  |
|  | 00 Hás. 74 Ás. 24.82 Cás. | 7,424.82 |
|  | 00 Hás. 17 Ás. 53.41 Cás. | 1,753.41 |
| **TOTAL** | **01 Hás. 09 Ás. 99.77 Cás.** | **10,999.77** |

**RESUMEN DE PROYECTO**

---

Así mismo, se incluirán las desmembraciones 26 inmuebles identificados como:

III. Según informe con referencia UAM-00-0166-17 de fecha 20 de abril de 2017, la Unidad Ambiental realizó inspección de campo en el inmueble denominado **HACIENDA SAN JUAN Y SAN ISIDRO, COMUN LA RANCHERIA**, de la ubicación relacionada, con el propósito de determinar la ejecución de un proyecto de solares para vivienda sin afectar los recursos naturales, practicó una evaluación ambiental, en la cual se ha identificado aspectos que han generado impactos negativos significativos; por lo que se debe implementar las medidas de prevención y mitigación siguientes:

**a)** Mantener zonas verdes

**b)** Evitar quema de basura

**c)** Manejo adecuado de los residuos sólidos

**d)** Manejo adecuado de las descargas de aguas residuales

Recomendando también que se cumplan los siguientes aspectos técnicos:

**1)** Que los beneficiarios/as se comprometan a cumplir con las medidas ambientales descritas en la evaluación ambiental. Esta recomendación tiene validez mediante el uso de la tierra.

**2)** En el solar identificado con el número ---, levantar quebrada con la cual colinda al poniente y dejar área de protección por lo menos de 9 metros medidos de forma horizontal a partir de la máxima crecida.

**3)** En el solar identificado con el número --- al rumbo norponiente donde colinda con la calle, dejar por lo menos 14 metros de protección y en el otro extremo que también colinda con la misma quebrada dejar por lo menos 6 metros; el desagüe que colinda que afecta este mismo solar y que desemboca en la quebrada antes mencionada, levantarlo y dejar como protección 1.5 metros a ambos lados; todas estas medidas serán tomadas en forma horizontal a partir de los bordes.

**4)** El solar identificado con el número --- dejar como zona verde ya que es atravesado por una quebrada lo cual lo hace inhabitable; esta misma quebrada afecta otros solares identificados como número --- en su trayectoria que se encuentran ubicados al rumbo norte del solar antes mencionado, a los cuales hay que dar un área de protección de por lo menos 3 metros medidos de forma horizontal a partir de la máxima crecida.

**5)** Los solares --- son afectados por el paso de una quebrada la cual hay que levantar con su respectiva área de protección de por lo menos de 5 metros a ambos lados, medidos de forma horizontal a partir de la máxima crecida.

**6)** Identificar quebrada y levantar área de protección en el polígono que comprende los solares números --- con la cual colindan al rumbo norte de por lo menos 10 metros medidos de forma horizontal a partir de la máxima crecida.

**7)** El solar --- dejar por lo menos un área de protección de 6 metro medidos de forma horizontal a partir de la máxima crecida al rumbo sur y poniente donde colinda con la quebrada.

**8)** El inmueble --- es afectado por un desagüe ubicado al rumbo norte colindando con la calle donde es necesario levantar el desagüe y dejar como agua de protección por lo menos 3 metros medidos de forma horizontal a partir de la máxima crecida, en toda la trayectoria del mencionado desagüe.

**9)** El inmueble número --- es afectado por una quebrada donde es necesario dejar como zona de protección un área de 5 metros medida de forma horizontal a partir de la máxima crecida.

**10)** El solar --- es afectado por el paso de una quebrada por lo que es necesario dejar por lo menos 2 metros como área de protección medidos de forma horizontal a partir de la máxima crecida.

**11)** El solar --- por estar en su mayor parte ocupado por la quebrada, mantenerse empantanado y estar cubierto de árboles, es recomendable dejar como zona verde.

**12)** El solar identificado como “---”, el cual está cubierto de árboles es recomendable dejar como zona verde.

El informe anteriormente mencionado, fue actualizado mediante oficio UAM-00-0127-18 de fecha 26 de junio de 2018, se determinó factible la ejecución de un proyecto de solares para vivienda, mediante el cumplimiento de las recomendaciones sugeridas en el mismo, y se verificó, tanto físicamente como en el plano, que las recomendaciones que se hicieron al área fueron superadas, exceptuando el solar --- del Polígono ---, cuya recomendación fue dejar como zona verde, ya que es atravesada por una quebrada, lo cual lo hace inhabitable. El solar --- polígono ---, donde se recomendó levantar desagüe y área de protección de 3 metros, medidos de forma horizontal a partir de la máxima crecida, en toda la trayectoria del mencionado desagüe.

En informe con referencia UAM-00-0188-18 de fecha 13 de septiembre de 2018, se amplió el informe anterior, en el cual se notifica que se realizó inspección de campo en la Hacienda San Juan y San Isidro, Común La Ranchería, para dar respuesta a los solares observados en el informe técnico mencionado, de los solares --- polígono --- de la Porción --- y el solar --- polígono --- y el cambio de tipificación de algunos solares por lotes agrícolas. En la inspección realizada se constató:

**a)** En el solar --- polígono ---, Hacienda San Juan y San Isidro, porción ---, posterior a la inspección realizada, talaron los árboles existentes y construyeron una casa.

**b)** El solar --- polígono ---, es afectado por un desagüe el cual no se encuentra reflejado en el plano.

De acuerdo a los antes descrito, se concluye que es ***factible*** continuar con el proceso de escrituración del proyecto de solares para vivienda y lotes agrícolas a desarrollarse en la **Hacienda San Juan y San Isidro, La Ranchería, Porción 1,** en un área de 18,141.72 Mts²; **Hacienda San Juan y San Isidro, La Ranchería, Porción 2,** en un área de 12,445.33 Mts²; **Hacienda San Juan y San Isidro, La Ranchería, Porción 3,** en un área de 12,749.34 Mts²; **Hacienda San Juan y San Isidro, La Ranchería, Porción 4,** en un área de 53,860.56 Mts² (en esta porción dejar sin escriturar el solar ----, por estar pendiente de resolver observación ambiental); **Hacienda San Juan y San Isidro, La Ranchería, Porción 5,** en un área de 10,999.77 Mts²; **Hacienda San Juan y San Isidro, La Ranchería, Porción 6,** en un área de 6,889.84 Mts²; **y los solares: ---,** en un área de 4,383.46 Mts² (dejar sin escriturar por estar pendiente de resolver observación ambiental). Todos con matrícula de antecedente --- -00000 por considerar que no se están afectando significativamente los recursos naturales.

**LA ESTACION:**

Según informe con referencia UAM-00-0151-17 de fecha 5 de abril de 2017, la Unidad Ambiental realizó inspección de campo en el inmueble denominado **HACIENDA SAN JUAN Y SAN ISIDRO, COMUN FERROCARRIL**, de la ubicación relacionada, con el propósito de verificar la factibilidad de la ejecución del proyecto de solares para vivienda y parcelas agrícolas en el presenta inmueble son afectar los recursos naturales, esta Unidad práctico una evaluación ambiental en la cual se han identificado aspectos que han generado impactos negativos significativos en el ambiente; por lo que se debe implementar medidas de prevención y mitigación, que minimicen dichos impactos y reduzcan el deterioro de los recursos naturales; cómo se describe a continuación:

**a)** Mantener Zonas Verdes.

**b)** Evitar quema de basura.

**c)** Manejo adecuado de los residuos sólidos.

**d)** Manejo adecuado delas descargas de aguas residuales.

Por lo que se recomienda:

**1)** Que los beneficiarios (as) se comprometan a cumplir con las recomendaciones hechas en el informe antes relacionado.

Esta recomendación es para ser aplicable mediante el uso de la tierra.

**2)** El solar ---, es afectado por una quebrada la cual se debe levantar y dejar como zona de protección al oriente de la misma un área de por lo menos 2 metros medidos de forma horizontal a partir de la misma crecida y en forma paralela; al poniente de la quebrada en mención tipificar como zona verde. Concluyendo que después de cumplir con las recomendaciones hechas anteriormente, el proyecto puede continuar.

Debido a que el informe ambiental inicial fue elaborado hace más de un año, la referida Unidad informó mediante oficio con referencia UAM-00-0055-18, de fecha 14 de marzo de 2018, que realizó inspección de campo en la **Hacienda San Juan y San Isidro, Común Ferrocarril**, que según planos aprobados de desmembración simple, se denomina **Hacienda San Juan y San Isidro Común La Estación**, la cual se divide en: **Hacienda San Juan y San Isidro, La Estación**, **Porción 1; Hacienda San Juan y San Isidro, La Estación, Porción 2; Hacienda San Juan y San Isidro, Solar --- y ---, La Estación**, se determinó factible la ejecución de un proyecto de solares para vivienda y parcelas agrícolas mediante el cumplimiento de las recomendaciones antes citadas, concluyendo que es factible continuar con el proceso de escrituración en la Hacienda San Juan y San Isidro Común La Estación, Porción 1, por lo que se considera que no se están afectando significativamente los recursos naturales.

IV. Los Proyectos desarrollados serán destinados a beneficiar a personas con nuevas adjudicaciones y otras que han sido previamente calificadas, dentro del Programa Sector Tradicional.

V. Según informe de fecha 19 de septiembre de 2018, con referencia SGD-02-3657-18, emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, recomienda los siguientes valores promedio de referencia de la Zona:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **PROYECTO SAN JUAN Y SAN ISIDRO** | **INMUEBLE** | **UNIDAD / ÁREA** | **VALOR PROMEDIO DE REFERENCIA DE LA ZONA** | |
| LA RANCHERIA, PORCION 1 | SOLAR DE VIVIENDA | M² | $ | 7.86 para nuevas adjudicaciones |
| LA RANCHERIA, PORCION 4 | SOLAR DE VIVIENDA | M² | $ | 5.25 para nuevas adjudicaciones |
| LA RANCHERIA, PORCION 5 | SOLAR DE VIVIENDA | M² | $ | 4.46 para nuevas adjudicaciones |
| LA ESTACION, PORCION 1 | SOLAR DE VIVIENDA | M² | $ | 5.66 para nuevas adjudicaciones |
| LA ESTACION, PORCION 2 | SOLAR DE VIVIENDA | M² | $ | 5.69 para nuevas adjudicaciones |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **DESMEMBRACIONES SAN JUAN Y SAN ISIDRO** | **UNIDAD / ÁREA** | **VALOR BASE** | **CLASE**  **DE SUELO** |
|  | M² | $6.56 | --------------- |
|  | M² | $6.56 | --------------- |

Lo anterior de conformidad al procedimiento establecido en el Instructivo “CRITERIOS DE AVALÚOS PARA LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES PROPIEDAD DEL ISTA” aprobado en el punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015 de fecha 21 de enero de 2015.

Tomando en cuenta lo anteriormente expuesto y habiéndose tenido a la vista la siguiente documentación: Informe Técnico del Departamento de Proyectos de Parcelación, copia Simple de Escritura Pública de Compraventa, Estudio Registral, informes ambientales y de Avalúo, constancias de Aprobación de Planos, Cuadros de Resumen de áreas y Planos de los Proyectos, y Razones y Constancias de Inscripción, se estima procedente resolver favorablemente a lo solicitado.

Estando conforme a Derecho la documentación correspondiente, la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado, por lo que la Junta Directiva en uso de sus facultades y de conformidad al Artículo 18 letras “g” y “h”, de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, **ACUERDA: PRIMERO:** Aprobar SEIS PROYECTOS denominados: **a)** LOTIFICACION Y ASENTAMIENTO COMUNITARIO, desarrollado en el inmueble identificado registralmente como HACIENDA SAN JUAN Y SAN ISIDRO y según Plano como HACIENDA SAN JUAN Y SAN ISIDRO, LA ESTACIÓN, PORCIÓN 1, con una extensión superficial de 56,612.48 Mts², inscrito a favor del ISTA a la Matrícula --- - 00000, que comprende ---; **b)** ASENTAMIENTO COMUNITARIO, desarrollado en el inmueble identificado registralmente como HACIENDA SAN JUAN Y SAN ISIDRO y según Plano como HACIENDA SAN JUAN Y SAN ISIDRO, LA ESTACIÓN, PORCIÓN 2, con una extensión superficial de 14,738.27 Mts², inscrito a favor del ISTA a la Matrícula --- - 00000; que comprende---; **c)** LOTIFICACION Y ASENTAMIENTO COMUNITARIO, desarrollado en el inmueble identificado registralmente como HDA. SAN JUAN Y SAN ISIDRO, LA RANCHERIA PORCIÓN UNO,y según Plano comoHACIENDA SAN JUAN Y SAN ISIDRO LA RANCHERIA, PORCION 1, con una extensión superficial de 18,141.72 Mts², inscrito a favor del ISTA a la Matrícula --- -00000; que comprende ---; **d)** LOTIFICACION Y ASENTAMIENTO COMUNITARIO, desarrollado en el inmueble identificado registralmente comoHDA. SAN JUAN Y SAN ISIDRO, LA RANCHERIA PORCIÓN DOS,y según Plano como HACIENDA SAN JUAN Y SAN ISIDRO, LA RANCHERIA, PORCIÓN 2, con una extensión superficial de 12,445.33 Mts², inscrito a favor del ISTA a la Matrícula --- -00000; que comprende ---; **e)** ASENTAMIENTO COMUNITARIO, desarrollado en el inmueble identificado registralmente como HACIENDA SAN JUAN Y SAN ISIDRO, y según Plano como HACIENDA SAN JUAN Y SAN ISIDRO, LA RANCHERIA, PORCIÓN 4, con una extensión superficial de 53,860.56 Mts², inscrito a favor del ISTA a la Matrícula --- -00000; que comprende ---; **f)** LOTIFICACION Y ASENTAMIENTO COMUNITARIO**,** desarrollado en el inmueble identificado registralmente comoHDA. SAN JUAN Y SAN ISIDRO, LA RANCHERIA, PORC. CINCO**,** y según Plano como HACIENDA SAN JUAN Y SAN ISIDRO, LA RANCHERIA, PORCIÓN 5, con una extensión superficial de 10,999.77 Mts², inscrito a favor del ISTA a la Matrícula --- -00000, que comprende ---; todas las inscripciones del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, departamento de La Libertad, y ubicados en municipio de San Pablo Tacachico, departamento de La Libertad; asimismo, **AUTORIZAR** **LA** **DESMEMBRACIÓN DE VEINTISÉIS INMUEBLES,** de la Matrícula **--- -00000** inscrita a favor del ISTA, con un área de **1,446,576.20 mts²,** identificados según planos como: **---**,con un área de 879.62 Mts², según la distribución relacionada en el considerando II del presente punto de acta. **SEGUNDO**:Que de acuerdo a las recomendaciones emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, los beneficiarios y beneficiarias deben implementar las medidas de prevención y mitigación establecidas en el considerando III del presente punto de acta, lo cual deberá consignarse en las respectivas escrituras de transferencia. **TERCERO:** Destinar los Proyectos para beneficiar a personas comprendidas dentro del Programa Sector Tradicional. **CUARTO:** Aprobar los valores promedio de referencia de la zona por metro cuadrado de $7.86 para **LA RANCHERIA PORCION 1;** $5.25 para **LA RANCHERIA PORCION 4**; $4.46 para **LA RANCHERIA PORCION 5**; $5.66 para **LA ESTACION PORCION 1;** $5.69 para **LA ESTACION PORCION 2**; y para las desmembraciones de $6.56, que corresponde a los **SOLARES ---,** que forman parte del presente Proyecto. **QUINTO:** Autorizar a la señora Presidenta para que por sí, o por medio de Apoderado Especial, comparezca al otorgamiento de los correspondientes actos jurídicos intermedios. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.”””””

"""XXIII) La señora Presidenta somete a consideración de la Junta Directiva, dictamen jurídico 363, solicitado por el Departamento de Proyectos de Parcelación, con referenciaSGD-03-0811-18**,** de fecha 23 de septiembre del año 2018, por medio del cual el Departamento de Proyectos de Parcelación, solicita someter a consideración de Junta Directiva **AUTORIZAR** a la **ASOCIACIÓN COOPERATIVA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA “LOS LAGARTOS”, DE R.L.,** para que transfiera en propiedad a título de venta, solares para vivienda a favor de asociados y colonos, con sus respectivos grupos familiares resultantes del Proyecto del Asentamiento Comunitario desarrollado por la aludida Asociación Cooperativa y supervisado por este Instituto, en 12 inmuebles de su propiedad identificados registralmente como: **---;** situadas en las jurisdicciones de Armenia y San Julián, del departamento de Sonsonate, inscritas a favor de la **ASOCIACIÓN COOPERATIVA DE LA REFORMA AGRARIA “LOS LAGARTOS” DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, todos del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Occidente, departamento de Sonsonate, ubicados registralmente en la jurisdicción de San Julián, departamento de Sonsonate. Al respecto después de analizar el expediente del caso e informe técnico, se hacen las siguientesconsideraciones:

1. Que la **ASOCIACIÓN COOPERATIVA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA “LOS LAGARTOS”, DE R.L.,** se encuentra legalmente inscrita en el Departamento de Asociaciones Agropecuarias del Ministerio de Agricultura y Ganadería, obteniendo su Decreto de personalidad jurídica el día tres de junio de 1980, bajo la codificación: ---, encontrándose vigente el Consejo de Administración y la Junta de Vigilancia cuyos periodos vencen para ambos cuerpos directivos el día 3 de junio del 2021.
2. La Asociación Cooperativa en comento, el día 11 de junio del año 2018, celebró Asamblea General Ordinaria de Asociados, acordando como Punto Sexto: Autorizar al Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, para que ejecute el Proyecto de Asentamiento Comunitario a favor de asociados y colonos junto a su grupo familiar, desde la fase técnica, hasta la elaboración de las escrituras individuales, asentando tal circunstancia en el Acta número ---, del Libro de Acta --- de Asamblea General Ordinaria que lleva dicha Asociación Cooperativa, haciendo uso de la facultad otorgada a este Instituto, según lo prescribe el artículo 8-C de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas y Beneficiarios de la Reforma Agraria.
3. En el Punto XXXIX del Acta de Sesión Ordinaria No.22-2016 de fecha 26 de julio del año 2016, modificado por el punto XXXIII del Acta de Sesión Ordinaria No.08-2018 de fecha 24 de abril del año 2018, esta Junta Directiva acordó aprobar el monto de los aranceles para los trámites técnicos y/o jurídicos por los servicios prestados por este Instituto, en los que deberán incurrir las Asociaciones Cooperativas, para el desarrollo y ejecución de los proyectos implementados en los inmuebles de su propiedad.
4. El Proyecto de Asentamiento Comunitario, objeto del presente Punto de Acta será ejecutado en los 12 inmuebles propiedad de la Asociación Cooperativa de Producción Agropecuaria “**LOS LAGARTOS**”, de Responsabilidad Limitada relacionados en el considerando I, el cual comprende --- solares de vivienda y --- según los cuadros de áreas consignados en los anexos que forman parte integral del presente Punto de Acta y que consta de veinte páginas.

A efecto que la Asociación Cooperativa de Producción Agropecuaria **“**Los Lagartos”, de R.L., acuerde la transferencia de Solares para Vivienda a favor de -- asociados y --- colonos, con sus respectivos grupos familiares, y en cumplimiento con el artículo 8-A y 8-B de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas y Beneficiarios de la Reforma Agraria, se requirieron los dictámenes que a continuación se detallan, mismos que se encuentran en el expediente asociativo que lleva el Departamento de Asociaciones Agropecuarias del Ministerio de Agricultura y Ganadería, a saber:

1. Dictamen Técnico emitido por ese Departamento, donde consta que la aludida Asociación Cooperativa cumple con el Concepto Dinámico de Cabida, conceptualizado en el artículo 25 del mismo cuerpo legal.
2. Dictamen Técnico emitido por el Departamento supra, en el que se establece que con la transferencia de solares para vivienda no se afecta la unidad de la estructura productiva de la tierra.
3. Dictamen técnico emitido por la Dirección General de Ordenamiento Forestal, Cuencas y Riego del Ministerio de Agricultura y Ganadería, de cuyo contenido se evidencia que con la enajenación no se afectará el uso y conservación de los recursos naturales renovables.

Según dictamen emitido por la Dirección General de Ordenamiento Forestal, Cuencas y Riego del Ministerio de Agricultura y Ganadería, se realizó inspección en los inmuebles propiedad de la aludida Asociación Cooperativa, el día 26 de junio de 2018, estableciendo que no hay ningún inconveniente en ejecutar el Proyecto de Asentamiento Comunitario en los inmuebles en referencia, realizando así las siguientes recomendaciones:

1. Mantener el uso de la propiedad colindante, el cual es de buena calidad productiva, y poseen suelos de las clases agrológicas II y III.
2. Que las viviendas no sean utilizadas para actividades que puedan generar contaminantes como talleres, lavado de carros entre otros.
3. Mejoran los suelos y las parcelas con árboles en los contornos.
4. No ampliar la construcción de viviendas, se recomienda mantener el uso productivo de los suelos.
5. De ser posible incorporar arboles como barreras protectoras de viento y evitar la erosión eólica.
6. Habiéndose realizado los tres dictámenes anteriores, la Asociación Cooperativa, procedió a celebrar Asamblea General Extraordinaria de Asociados, de fecha 31 de agosto del año 2018, en presencia de los delegados del citado Departamento y de la Fiscalía General de la República, **ACORDANDO**: Transferir Solares para vivienda a título de venta a favor de **---** **asociados,** y sus grupos familiares, tal como consta en el Acta número ---, asentada en el Libro de Actas de Asamblea General Extraordinaria que para tales efectos lleva la misma Cooperativa.
7. Posteriormente la Asociación Cooperativa, celebró Asamblea General Extraordinaria ese mismo día, en presencia de los delegados del citado Departamento y de la Fiscalía General de la República, **ACORDANDO**: Transferir Solares para vivienda a título de venta a favor de **--- colonos** y su grupo familiar, tal como consta en el Acta número ---, asentada en el Libro de Actas de Asamblea General Extraordinaria que para tales efectos lleva la misma Cooperativa.
8. De acuerdo a lo prescrito en los artículos 8 inciso 2º y 8-A de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas y Beneficiarios de la Reforma Agraria, las asociaciones cooperativas podrán transferir a título de venta a favor de sus asociados y su correspondiente grupo familiar, solares no mayores de quinientos metros cuadrados destinados para vivienda. De igual forma, según lo estipula el artículo 8-B inciso segundo del mismo cuerpo normativo, se aplicarán las restricciones, condiciones, requisitos y procedimientos señalados en los dos artículos que anteceden, para la transferencia a favor de los colonos.
9. No obstante lo dispuesto en el artículo antes mencionado, existe una excepción al límite del área establecido para los solares de vivienda, contenida en el artículo 27 del Reglamento de la aludida Ley, siempre y cuando la posesión de estos haya comenzado antes de la entrada en vigencia de la Ley que data del año 1996. En tal sentido, la mencionada Asociación Cooperativa, se encuentra habilitada para transferir solares mayores a 500 metros cuadrados a favor de sus asociados y colonos.
10. En consonancia con lo anterior, la Asociación Cooperativa en comento, presentó Censo en los cuales detalla los asociados y colonos que poseen solares mayores a 500 Mts.², de conformidad a lo establecido en el artículo 8 inciso 2°, de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas y Beneficiarios de la Reforma Agraria, esto debido a que los mismos ejercen la posesión desde el año 1980, antes de la entrada en vigencia de la citada ley, por lo que se considera que es viable la transferencia de estos.
11. Que mediante informe con referencia UAM-00-0158-18, de fecha 27 de agosto del año 2018, provenientes de la Unidad Ambiental de este Instituto, se determinó que es factible ambientalmente la ejecución del proyecto de asentamiento comunitario, dado que con el desarrollo del mismo no se afectan los recursos naturales, estableciendo medidas ambientales que deben ser implementadas por la cooperativa, tales como:

-Reforestar áreas aledañas a las viviendas.

-Buen manejo y disposición de los desechos sólidos y aguas servidas.

-Búsqueda de mecanismos de asociatividad para gestionar ante organismos cooperantes, recursos financieros y asistencia técnica para implementar proyectos de letrinas aboneras y cisternas de conducción de aguas negras.

De conformidad a constancia emitida por el Departamento de Créditos de este Instituto, de fecha 27 de agosto de 2018, la precitada Asociación Cooperativa, a la fecha se encuentra solvente de su compromiso financiero, que tenía en concepto de Deuda Agraria, respecto del área a transferir al haber cancelado en

su totalidad el día 18 de diciembre de 1998, acogiéndose a los beneficios otorgados por el Decreto 263.

1. Se aclara que Según Certificación extendida el día 22 de mayo de 2018, por la Jefa de la Sección Jurídica del Departamento de Asociaciones Agropecuarias del Ministerio de Agricultura y Ganadería, licenciada Ángela del Carmen Manzano, de conformidad a la ley Especial de Asociaciones Agropecuarias del Ministerio de Agricultura y Ganadería, se otorgó personalidad jurídica a la ASOCIACIÓN AGROPECUARIA “ISTA HACIENDA LOS LAGARTOS DE RESPONSABILIDAD LIMITADA”, inscrita bajo la codificación ---, que de conformidad a la Ley General de Asociaciones Cooperativas y al Reglamento Regulador de Estatutos de las Asociaciones Cooperativas Agropecuarias, la mencionada Asociación aprobó en Asamblea General celebrada el día 30 de mayo de 1982, la reforma del estatuto en la cual se modificó la denominación de la ASOCIACIÓN COOPERATIVA DE LA REFORMA AGRARIA LOS LAGARTOS DE RESPONSABILIDAD LIMITADA”. Y en asamblea General extraordinaria celebrada el día 30 de octubre de 1997, aprobaron la reforma de los estatutos acordando como nueva denominación ASOCIACIÓN COOPERATIVA DE PRODUCCION AGROPECUARIA “LOS LAGARTOS” DE RESPONSABILIDAD LIMITADA”. Continuandola referida cooperativa con la misma inscripción y absorbiendo los derechos y obligaciones que ha adquirido desde su constitución.

Estando conforme a Derecho la documentación correspondiente, la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado, por lo que la Junta Directiva en uso de sus facultades y con fundamento en los artículos 8, 8-A, y 8-B de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas y Beneficiarios de la Reforma Agraria, y artículos 27, 29 y 30 de su Reglamento, **ACUERDA: PRIMERO:** Autorizar la transferencia de solares para vivienda, del Proyecto que desarrolla La **ASOCIACIÓN COOPERATIVA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA “LOS LAGARTOS”, DE R.L.**, en 12 inmuebles de su propiedad identificados registralmente como: **---;** situadas en las jurisdicciones de Armenia y San Julián, del departamento de Sonsonate, inscritas a favor de la **ASOCIACIÓN COOPERATIVA DE LA REFORMA AGRARIA “LOS LAGARTOS” DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, todos del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Occidente, departamento de Sonsonate, ubicados registralmente en la jurisdicción de San Julián, departamento de Sonsonate, según el resumen consignado en los anexos que forman parte integral del presente Punto de Acta y que constan de veinte páginas; a favor de **--- asociados** y **--- colonos,** con sus respectivos grupos familiares, quedando entendido que este Instituto autoriza que la referida Cooperativa otorgue las escrituras de compraventa a favor de los mismos en proindiviso y partes iguales. **SEGUNDO:** Advertir a la **ASOCIACIÓN COOPERATIVA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA “LOS LAGARTOS”, DE R.L**, que deberá cumplir con las recomendaciones señaladas en el informe técnico de la Dirección General de Ordenamiento Forestal, Cuencas y Riego del Ministerio de Agricultura y Ganadería, las cuales corresponden a la inspección realizada el día 26 de junio de 2018 y a las establecidas por la Unidad Ambiental de este Instituto relacionadas en el considerando XI del presente Punto de Acta. **TERCERO**: Facultar a la Gerencia Legal, para que elabore los instrumentos jurídicos necesarios, con el fin de materializar la transferencia de los inmuebles a favor de los asociados y colonos con sus grupos familiares. **CUARTO:** Instruir a la Unidad Financiera Institucional, para que realice los cobros correspondientes de los actos técnicos y jurídicos elaborados por el ISTA, según los aranceles aprobados por esta Junta Directiva, en el Punto XXXIX del Acta de Sesión Ordinaria No.22-2016 de fecha 26 de julio de 2016, modificado por el Punto en el Punto XXXIII del Acta de Sesión Ordinaria No.08-2018 de fecha 24 de abril de 2018. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE."""

No habiendo más que hacer constar, se levanta la sesión ordinaria número diecinueve dos mil dieciocho, de fecha veinticuatro de septiembre de dos mil dieciocho, a las quince horas con treinta minutos, firmando los presentes:

LCDA. CARLA MABEL ALVANES AMAYA

PRESIDENTA

SR. VICENTE VENTURA

VICEPRESIDENTE

**DIRECTORES**

CARLOS RIVERA

C/P CARLOS RODRÍGUEZ RIVERA

LIC. JOSÉ AGUSTÍN VENTURA HERRERA

LIC. JOSÉ ANGEL VILLEDA CASTILLO

LIC. CARLOS ARTURO JOVEL MURCIA