INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACION AGRARIA

SAN SALVADOR, EL SALVADOR, C.A.

SESIÓN ORDINARIA No. 04 – 2019 FECHA: 31 DE ENERO DE 2019

En el salón de sesiones de la Junta Directiva del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, a las catorce horas del día treinta y uno de enero de dos mil diecinueve, 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, y el Licenciado José Ángel Villeda Castillo, Director Propietario por parte del Centro Nacional de Registros.

Justificaron su inasistencia a la presente sesión los licenciados Carlos Arturo Jovel Murcia y Violeta Eugenia Herrera de Díaz, Directores Propietario y Suplente, en su orden, 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.

**UNIDAD DE ADQUISICIONES Y CONTRATACIONES INSTITUCIONAL**

1. Memorándum con referencia UAC-00-013-2019, mediante el cual el Jefe Interino de la UACI, solicita la aprobación de las modificaciones de las Bases de Licitación Pública LP-ISTA 01-2019 “Servicios de Vigilancia y Seguridad para las Instalaciones del ISTA 2019”.

III-1 Nota sin referencia de fecha 30 de enero del presente año, en la que el Jefe en funciones de la UACI, solicita prórroga por 2 meses del Contrato UACI 06/2019, relacionado con Servicios de Vigilancia.

**GERENCIA LEGAL**

1. Dictamen jurídico 36, referente a la modificación del Punto XX del acta de Sesión Ordinaria 22-96, por corrección de nomenclatura, área, nombre e inclusión de beneficiaria, respecto a **01 lote agrícola**, en HDA. CORRAL DE MULAS UNO, departamento de Usulután. ENTREGA 34.
2. Dictamen jurídico 37, referente a la adjudicación en venta de **01 solar para vivienda**, en HDA. SIRAMA, PORCIÓN 2 CAPITAN GENERAL GERARDO BARRIOS, departamento de La Unión. ENTREGA 02.
3. Dictamen jurídico 38, referente a la adjudicación en venta de **01 lote agrícola**, en HDA. EL SINGUIL PORCIÓN SANTA RITA, PORCIÓN 2, departamento de Santa Ana. ENTREGA 47.
4. Dictamen jurídico 39, referente a la adjudicación en venta de **03 solares para vivienda**, en HDA. COLIMITA, ASENTAMIENTO COMUNITARIO, departamento de Cuscatlán. ENTREGA 27.
5. Dictamen jurídico 40, referente a la adjudicación en venta de **03 lotes agrícolas**, en HDA. COLIMA, LUGAR POTRERO EL COYOLITO (REM), departamento de Cuscatlán. ENTREGA 58.
6. Dictamen jurídico 41, referente a la adjudicación en venta de **01 solar para vivienda**, en HDA. SIRAMA, PORCIÓN 3 CAPITAN GENERAL GERARDO BARRIOS, departamento de La Unión. ENTREGA 01.
7. Dictamen jurídico 42, referente a la adjudicación en venta de **02 solares para vivienda y 02 lotes agrícolas**, en HDA. MECHOTIQUE, PORCIÓN 2, departamento de Usulután. ENTREGA 02.
8. Dictamen jurídico 43, referente a la modificación del Punto III del Acta JD-38/96, del Banco de Tierras, por inclusión de beneficiarios **respecto a la parcela --**, ubicada en inmueble Sin Nombre, cantón Buena Vista, jurisdicción de Suchitoto, departamento de Cuscatlán. ENTREGA 01.
9. Dictamen jurídico 44, referente a la adjudicación en venta de **04 solares para vivienda**, en HDA. SANTA BARBARA II, PORCIÓN 2 ASENTAMIENTO COMUNITARIO CASCO, departamento de Morazán. ENTREGA 03.
10. Dictamen jurídico 45, referente a la modificación del Punto XXIX-a, del Acta de Sesión Ordinaria 5-2002, por corrección de nomenclatura, área, precio e inclusión de beneficiaria, respecto a **01 solar para vivienda**, en HDA. EL CIPRÉS Y EL HAVILLAL, departamento de La Unión. ENTREGA 22.
11. Dictamen jurídico 46, referente a la adjudicación en venta de **01 lote agrícola**, en HDA. MECHOTIQUE EXCEDENTE HIJUELA 3, POLÍGONO 1, departamento de Usulután. ENTREGA 04.
12. Dictamen jurídico 47, referente a la adjudicación en venta de **02 lotes agrícolas**, en HDA. MECHOTIQUE, PORCIÓN 3, departamento de Usulután. ENTREGA 06.
13. Dictamen jurídico 48, referente a la aprobación del Proyecto de Asentamiento Comunitario (-- solares) y Lotificación Agrícola (-- lotes) en HDA. JOYA DE LA PAZ, PORCIÓN 3, departamento de La Paz.
14. Dictamen jurídico 49, referente a la aprobación del Proyecto de Lotificación Agrícola (-- lotes) y Asentamiento Comunitario (-- solares) en HDA. LAS VICTORIAS PORCIÓN 1, departamento de La Libertad.
15. Dictamen jurídico 50, referente a la aprobación del Proyecto de Lotificación Agrícola (-- lotes) en HDA. MIRAVALLE PORCIÓN EL JOCOTILLO, departamento de Sonsonate.

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

“””III) La señora Presidenta en atención a que por recomendación de la Comisión Evaluadora de Ofertas, la Junta Directiva, en el Punto III del Acta de Sesión Ordinaria No.26-2018 de fecha 14 de diciembre de 2018, acordó declarar **DESIERTO** el proceso de **Licitación Pública N° LP ISTA 01/2019:** **“SERVICIO DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PARA LAS INSTALACIONES DEL INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACIÓN AGRARIA 2019”,** en virtud que ninguna de las ofertas presentadas lograron alcanzar el puntaje establecido para la etapa de Evaluación Técnica, asimismo autorizó a la UACI para iniciar el segundo proceso, declaratoria que fue ratificada en los Puntos III y IV del Acta de Sesión Ordinaria No.03-2019 del 18 de enero de 2019; somete a consideración de Junta Directiva, memorándum con referencia UAC-00-013-2019, por medio del cual el Jefe Interino de la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional, licenciado Juan Emilio Montes, solicita la aprobación de las modificaciones a las Bases de esa Licitación Pública, con el objeto de garantizar que los requerimientos en ella establecidos queden de la manera más clara posible. Dichas modificaciones han sido expuestas de manera verbal, por el Licenciado Montes, quien además de las Bases de Licitación, presenta la fotocopia del Punto de Acta en el que esta Junta Directiva declaró desierta la primera Licitación, la Solicitud de Bienes, Obras y/o Servicios, Solicitud de Disponibilidad Presupuestaria, el cronograma, y la propuesta de conformación de la Comisión Evaluadora de Ofertas y del Administrador de Contrato emitida por la Unidad solicitante. La Junta Directiva habiendo analizado la documentación presentada, y tomando en cuenta lo solicitado por el Jefe Interino de la UACI, con base al artículo 64-Bis de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, **ACUERDA: PRIMERO**: Aprobar las modificaciones de las Bases de la Licitación Pública No. **LP ISTA 02/2019:** **“SERVICIO DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PARA LAS INSTALACIONES DEL INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACIÓN AGRARIA 2019” correspondientes al segundo proceso**. **SEGUNDO:** Delegar a la señora Presidenta para que en el momento oportuno nombre al Administrador del Contrato y a la Comisión Evaluadora de Ofertas, según la propuesta emitida por la Gerencia de Operaciones y Logística Institucional; así como para realizar las sustituciones que resulten necesarias. **TERCERO:** Autorizar a la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional para que efectúe la respectiva publicación y venta de las Bases de Licitación de conformidad con el artículo 47 de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.”””””

“””III-1) La señora Presidenta, en atención a que en el Punto III del Acta de Sesión Ordinaria No.26-2018 de fecha 14 de diciembre de 2018, la Junta Directiva acordó: """"**PRIMERO:** Declarar desierto el Proceso de Licitación Pública No. **LP ISTA 01/2019: “SERVICIO DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PARA LAS INSTALACIONES DEL INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACION AGRARIA 2019”. SEGUNDO:** Autorizar a la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional para que tramite y efectúe la publicación que establece el artículo 57 inciso 2° de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones Institucional de la Administración Pública. **TERCERO:** Autorizar iniciar un segundo Proceso de Licitación Pública para la contratación del **SERVICIO DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PARA LAS INSTALACIONES DEL ISTA 2019. Y CUARTO:** Autorizar un proceso de Libre Gestión para la contratación por un período de dos meses (enero y febrero 2019) del Servicio de Vigilancia y Seguridad para las Instalaciones del ISTA; somete a consideración de la Junta Directiva, informe de fecha 30 de enero de 2019 suscrito por el Jefe de la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional, Licenciado Juan Emilio Montes, en el que manifiesta que debido a que dicha Unidad no logrará concluir con el segundo proceso de Licitación, antes relacionado, en la fecha que había estimado, y con base al informe favorable que ha emitido la Administradora del Contrato de la Libre Gestión del Suministro de Vigilancia, señora Vilma Lisseth Ávalos, solicita a la Junta Directiva que de conformidad al artículo 83 de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, autorice que se realicen las gestiones necesarias a efecto de Prorrogar el contrato No UACI 06/2019, de fecha 03 de enero de dos mil diecinueve, el cual vence el día 28 de febrero de 2019, por un plazo de 2 meses, contados a partir del 01 de marzo al 30 de abril de 2019; lo anterior ante la imperiosa necesidad que el ISTA siga contando con el servicio de vigilancia mientras se concluye con el Proceso de la Licitación. La Junta Directiva con base a lo expuesto por el Jefe Interino de la UACI, Licenciado Juan Emilio Montes, y de conformidad con el artículo 83 de la LACAP, 75 del RELACAP y la Cláusula XI del Contrato No UACI 06/2019, **ACUERDA: PRIMERO**: **AUTORIZAR** a la UACI para que realice las gestiones necesarias a fin deprorrogar el contrato No UACI 06/2019, de fecha 03 de enero de dos mil diecinueve, el cual vence el día 28 de febrero de 2019, por un plazo de **2 meses, contados a partir del 01 de marzo al 30 de abril de 2019**, **SEGUNDO:** Delegar a la señora Presidenta para que suscriba la prorroga respectiva. NOTIFIQUESE.”””””

“””IV) La señora Presidenta somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 36, solicitado por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos mediante oficio SGD-02-4300-18, de fecha 12 de diciembre de 2018, referente a la modificación del Punto XX del Acta de Sesión Ordinaria 22-96 de fecha 06 de junio de 1996, donde se aprobó nómina de beneficiarios del Proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA CORRAL DE MULAS UNO,** ubicada en municipio de Puerto El Triunfo, departamento de Usulután, **código de SIIE: 11140102, SSE 518, entrega 34**; al respecto se hacen las siguientes consideraciones:

1. El ISTA adquirió un área de 701 Hectáreas 35 Áreas 04.62 Centiáreas, a través de Expropiación, de conformidad al Punto II-2, del Acta de Sesión Extraordinaria 12, de fecha 1 de abril de 1981, por un valor de $102,422.86, a un precio por hectárea de $146.0366 y por metro cuadrado de $0.01460366.
2. En el Punto XX del Acta de Sesión Ordinaria 22-96 de fecha 6 de junio de 1996, se adjudicó, entre otros, el inmueble identificado como **Lote ---, Polígono ---,** con un área de 4,488.88 Mt.² y un precio de $122.68 a favor del señor **Camilo Claros Renderos.**

Es necesario aclarar que en informe de fecha 17 de julio de 2015, bajo la referencia SGD-02-1122-15, el Departamento de Asignación Individual expuso que la adjudicación antes mencionada, fue realizada con base a la nomenclatura del plano elaborado en el mes de abril de 1989, el cual correspondía al lote --, Pol. ---, debiendo adjudicarse correctamente como Lote --, Polígono --, de conformidad al proyecto diseñado en el plano de 1996.

Lo anterior debido a que los inmuebles identificados como lotes --, -- y --, del Polígono --, no fueron adjudicados, y se desarrolló el proyecto de Asentamiento Comunitario Los Leones (El Chile) que comprende --.

Así mismo se pudo determinar que el inmueble objeto de modificación es el mismo, Lote --, Polígono --, por haberse confrontado su área, medidas y colindancias del plano elaborado en abril de 1996, la única diferencia es el número del lote pues se cotejó la información del plano con los títulos de propiedad que fueron entregados a los beneficiarios.

1. Habiéndose actualizado la información de la adjudicación del inmueble antes mencionado, y que ahora se encuentra comprendido dentro del Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario desarrollado en la **HACIENDA CORRAL DE MULAS I,** ubicada en jurisdicción de Puerto El Triunfo, departamento de Usulután, aprobado en el Punto V del Acta de Sesión Ordinaria 09-2014 de fecha 5 de marzo de 2014; por lo que se hace necesaria la modificación del citado acuerdo por la siguiente causal:
2. Corregir nomenclatura y área, esto debido a que Junta Directiva aprobó la adjudicación del inmueble identificándolo como Lote --, Polígono --, con un área de 4,488.88 Mt.², pero al reprocesar los planos e inscribir la Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor de ISTA, resultó que la nomenclatura y área han variado, siendo la identificación correcta: **LOTE ---, POLIGONO --- TERCERA ETAPA,** con un área de 2,912.81 Mt.², resultando que ésta ha disminuido en 1,576.07 Mt²., lo cual ha sido aceptado por el beneficiario según consta en el Acta de Aceptación de Corrección de Nomenclatura y Reducción de Área de Inmueble, de fecha 15 de agosto de 2018, anexa al expediente respectivo.
3. Incluir en la adjudicación del inmueble, a la señora **MARIA INES AYALA DE CLAROS,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, en su calidad de --- del titular de la adjudicación, señor Camilo Claros, conocido por Camilo Claros Renderos, según Solicitud de Inclusión de Beneficiario de fecha 15 de agosto de 2018, anexa al expediente respectivo.
4. Corregir el nombre del señor Camilo Claros Renderos, siendo lo correcto según Documento Único de Identidad **Camilo Claros,** conocido por **Camilo Claros Renderos**.
5. Conforme al Acta de Posesión Material de fecha 15 de agosto de 2018, levantada por el técnico de la Oficina Regional Usulután, señor Rafael Antonio Méndez Salgado, el solicitante se encuentra poseyendo el inmueble de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 22 años.
6. De acuerdo a Declaración Simple contenida en la Solicitud de Adjudicación de Inmueble de fecha 15 de agosto de 2018, el beneficiario 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.

Tomando en cuenta lo anteriormente expuesto y habiendo tenido a la vista: Informe Técnico emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, cuadro de causales, listado de valores y extensiones, reporte de valúo por lote, reportes de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones emitidos por la Oficina Regional Usulután, y los departamentos de Asignación Individual y Avalúos y Análisis Jurídico, reporte de inmuebles pendientes de escriturar, Solicitud de Adjudicación de Inmueble, acuerdos de Junta Directiva, Acta de Posesión Material de inmueble y de corrección de nomenclatura y reducción de área de inmueble, Solicitud de Inclusión de Beneficiaria, copias de documentos únicos de identidad y tarjetas de identificación tributaria, Certificación de Partida de Nacimiento, Constancia de Cancelación de Crédito, Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor de ISTA, calca, Planos y cuadros de áreas nuevas y antiguas del Inmueble, 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 XX del Acta de Sesión Ordinaria 22-96 de fecha 06 de junio de 1996,** en el que se adjudicó el inmueble identificado como: LOTE ---, POLIGONO ---, en los siguientes términos: **a)** Corregir nomenclatura y área, del Lote --, Polígono --, con un área de 4,488.88 Mt.², siendo lo correcto: **LOTE ---, POLIGONO --- TERCERA ETAPA,** con un área de 2,912.81 Mt.², resultando que ésta ha disminuido en 1,576.07 Mt.², aceptado por el beneficiario según Acta de Aceptación de Corrección de Nomenclatura y Reducción de Área de Inmueble, de fecha 15 de agosto de 2018, anexa al expediente respectivo; **b)** Incluir a la señora **MARIA INES AYALA DE CLAROS,** de las generales antes expresadas, en su calidad de --- del titular de la adjudicación, señor Camilo Claros, conocido por Camilo Claros Renderos, según Solicitud de Inclusión de Beneficiario, anexa al expediente respectivo; y **c)** Corregir el nombre del señor CAMILO CLAROS RENDEROS, siendo lo correcto según Documento Único de Identidad CAMILO CLAROS, conocido por CAMILO CLAROS RENDEROS; inmueble situado en el Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario desarrollado en la **HACIENDA CORRAL DE MULAS I,** situadaen jurisdicción de Puerto El Triunfo, departamento de Usulután, 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: 34** |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Lotes:  --- | LOTIFICACION AGRICOLA Y ASENTAMIENTO COMUNITARIO SEGUNDA ETAPA | --- | --- | 2912.81 | 122.68 | 1073.45 |
| 2912.81 | 122.68 | 1073.45 |
| **Área Total: 2912.81**  **Valor Total ($): 122.68**  **Valor Total (¢): 1073.45** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **TOTAL LOTES** | **1** | **2912.81** | **122.68** | **1073.45** |

**SEGUNDO:** Comunicar al Departamento de Créditos de este Instituto, que deberá realizar los cambios correspondientes en la Base de Datos. **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 la respectiva escritura y del Departamento de Registro para que realice los trámites de inscripción de la misma. **QUINTO:** Facultara 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) A solicitud de la señora: **GLORIA ISMELDA FUENTES DE BONILLA,** de --- años de edad, ---, del domicilio de la ciudad y departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y --- **JACOB ELISEO BONILLA FUENTES,** de --- años de edad, ---, del domicilio de la ciudad y departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; la señora Presidenta somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 37, relacionado con la adjudicación en venta de 1 solar para vivienda, ubicado en el Proyecto de **ASENTAMIENTO COMUNITARIO,** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA SIRAMA**, y según Plano como **HACIENDA SIRAMA, PORCION 2 CAPITAN GENERAL GERARDO BARRIOS,** situada en cantón Sirama, jurisdicción y departamento de La Unión y según Planos en jurisdicción y departamento de La Unión, **código de SIIE 140825, SSE 1784, entrega 02**, en el cual 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 -- del Libro -- de Protocolo otorgada por doña María Ester Romero de Castro, ante los oficios del Notario Carlos Kafie Parada, con un área de 1,577 Hás. 51 Ás. 13.08 Cás., por un precio de ¢225,000.00 equivalente a $25,714.28, a razón de $16.30 por hectárea y de $0.00163 por metro cuadrado, el cual fue contemplado en el Punto Décimo del Acta 28 de fecha 2 de septiembre de 1968.

\* Es de aclarar que en el Punto de la Aprobación del Proyecto, se estableció como fecha de la Escritura de la Adquisición de la referida Hacienda el 13 de mayo del año 1968, siendo la correcta 13 de septiembre del año 1968.

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.

II. Según consta en el Punto XIX del Acta de Sesión Ordinaria 19-2018 de fecha 24 de septiembre de 2018, se implementa un Proyecto denominado **ASENTAMIENTO COMUNITARIO,** 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, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Oriente, departamento de La Unión, el cual comprende: --. Así mismo, se aprobó el Valor Promedio de Referencia de la Zona que se aplicará a las nuevas adjudicaciones de $4.45 por metro cuadrado para los solares de vivienda de la Porción 2, por lo que se recomienda el precio de venta para éste de $4.09 por Mt². 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 Proyectoantes relacionadose encuentra el inmueble objeto del presente punto de acta.

III. Es necesario advertir a la adjudicataria, a través de una cláusula especial en la escritura correspondiente de compraventa del inmueble que deberá cumplir las medidas ambientales emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, referentes a:

**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.

Lo anterior, de conformidad a lo establecido en el Acuerdo Segundo del Punto XIX del Acta de Sesión Ordinaria 19-2018 de fecha 24 de septiembre de 2018.

IV. Según valúo de fecha 21 de noviembre 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 relacionará en el Acuerdo Primero del presente punto de acta, y que ha sido requerido por la solicitante calificada dentro del Programa Sector Tradicional.

V. Conforme al Acta de Posesión Material de fecha 26 de septiembre de 2018, levantada por el técnico de la Oficina Regional Oriental, Ingeniero Juan Antonio Serpas, la solicitante se encuentra poseyendo el inmueble de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 15 años.

VI. De acuerdo a declaración simple contenida en la solicitud de adjudicación de inmueble de fechas 26 de septiembre de 2018, la peticionaria manifiesta que ni ella ni el 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 Oriental 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, de tarjetas de identificación tributaria, y carencias de bienes; con lo que se justifican las circunstancias legales para sustentar dicha petición y que además la beneficiaria 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 de la señora: **GLORIA ISMELDA FUENTES DE BONILLA,** y --- **JACOB ELISEO BONILLA FUENTES**,de las generales antes expresadas, ubicado en el Proyecto de **ASENTAMIENTO COMUNITARIO,** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA SIRAMA**, y según Plano como **HACIENDA SIRAMA, PORCION 2 CAPITAN GENERAL GERARDO BARRIOS,** situada en cantón Sirama, jurisdicción y departamento de La Unión y según Planos en jurisdicción y departamento de La Unión,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: 02** |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares:  --- | HDA.SIRAMA PORCION 2 CAPITAN GENERAL GERARDO BARRIOS | --- | --- | 975.44 | 3989.55 | 34908.56 |
| 975.44 | 3989.55 | 34908.56 |
| **Área Total: 975.44**  **Valor Total ($): 3989.55**  **Valor Total (¢): 34908.56** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **1** | **975.44** | **3989.55** | **34908.56** |
| **TOTAL LOTES** | **0** | **0** | **0** | **0** |

**SEGUNDO:** Advertir a la adjudicataria, a través de una cláusula especial en la escritura de compraventa del inmueble, que deberá implementar las medidas emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, 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.”””

“”””VI) A solicitud del señor: **PABLO ORTIZ MARROQUIN,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y --- **EDONALDO MARROQUIN ORTIZ,** 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 38, relacionado con la adjudicación en venta de 1 lote agrícola, ubicado en el Proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA EL SINGUIL,** denominado el Proyecto como **HACIENDA EL SINGUIL PORCION SANTA RITA, PORCION 2,** situada en cantón San Cristóbal, jurisdicción de El Porvenir, departamento de Santa Ana, **código de proyecto 020516, SSE 1214, entrega 47**, en el cual se hacen las siguientes consideraciones:

1. La Hacienda El Singuil, fue adquirida por Compraventa, conforme el Punto XIX del Acta de Sesión Ordinaria 25-2001 de fecha 28 de junio de 2001, con un área de 105 Hás. 26 Ás. 20.48 Cás., por un precio de adquisición de $369,809.56, a razón de $3,513.23 por hectárea y de $0.351323 por metro cuadrado.
2. Mediante el Punto XXIII del Acta de Sesión Ordinaria 40-2012 de fecha 21 de noviembre de 2012, se aprobó el Proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola desarrollado en el inmueble en mención, con un área total de 25 Hás. 02 As. 62.14 Cás., que comprende ---. Dentro del Proyecto relacionado se encuentra el inmueble objeto del presente punto de acta.
3. Según Valúo de fecha 3 de diciembre de 2018, realizado por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, se recomienda el precio de venta por metro cuadrado de $0.5710 para el Lote Agrícola solicitado por el beneficiario calificado dentro del Programa de Solidaridad Rural como Campesino sin Tierra. Los criterios utilizados por el referido Departamento para recomendar el precio de venta son los aprobados en el Punto XXV del Acta de Sesión Ordinaria 26-2010 de fecha 15 de julio de 2010.
4. Conforme al Acta de Posesión Material de fecha 14 de noviembre de 2018, levantada por el Técnico de la Oficina Regional Occidental, señor Raúl López Santos, el solicitante se encuentra poseyendo el inmueble de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 8 años.
5. De acuerdo a Declaración Simple contenida en la Solicitud de Adjudicación de Inmueble de fecha 14 de noviembre de 2018, el peticionario manifiesta que ni él, ni el 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 Lote, Reportes de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones emitidos por la Oficina Regional Occidental 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 Carencia 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 lote agrícola a favor del señor: **PABLO ORTIZ MARROQUIN**, y --- **EDONALDO MARROQUIN ORTIZ**; de las generales antes expresadas, ubicado en el Proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA EL SINGUIL,** denominado el Proyecto como **HACIENDA EL SINGUIL PORCION SANTA RITA, PORCION 2,** situada en cantón San Cristóbal, jurisdicción de El Porvenir, departamento de Santa Ana,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: 47** |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Lotes:  --- | PORCION 2 | --- | --- | 8566.24 | 4891.32 | 42799.05 |
| 8566.24 | 4891.32 | 42799.05 |
| **Área Total: 8566.24**  **Valor Total ($): 4891.32**  **Valor Total (¢): 42799.05** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **TOTAL LOTES** | **1** | **8566.24** | **4891.32** | **42799.05** |

**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 la respectiva escritura y al Departamento de Registro para que realice los trámites de inscripción de la misma. **QUINTO:** 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.””””

““””VII) A solicitud de los señores: **1) ADONAY GARCIA,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y --- **ANA ISAURA VASQUEZ DE GARCIA,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; 2**) EDUARDO DE JESUS ROMERO GONZALEZ,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y --- **MARVIN OMAR ROMERO GUADRON,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; y **3) JOSE CRUZ ALAS ORTEGA,** 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 39, relacionado con la adjudicación en venta de 03 solares para vivienda, ubicados en el Proyecto denominado como **HACIENDA COLIMITA, ASENTAMIENTO COMUNITARIO** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA COLIMA, LUGAR POTRERO EL COYOLITO,** y según Plano como **HACIENDA COLIMITA, LOTIFICACIÓN AGRICOLA, POLIGONO 4 LOTE 4,** situado en jurisdicción de Suchitoto, departamento de Cuscatlán, **código de proyecto 071507, SSE 1633, entrega 27**, en el cual se hacen las siguientes consideraciones:

I. El Instituto de Colonización Rural (ICR) adquirió mediante Donación por parte de la Sociedad Colectiva Agrícola “Orellana Valdez Hermanos”, un inmueble desmembrado de la HACIENDA COLIMA, con un área de 104 Hás. 98 Ás. 66.40 Cás., valorado en $6,857.14, equivalente a ¢60,000.00, a razón de un precio por hectárea de $65.31 y por metro cuadro de $0.006531, según consta en Escritura Pública de Donación número --- del Libro ---, de Protocolo de la Notaria Marina Aguilar Guerrero, otorgada el día 15 de octubre del año 1969, inscrita al número --- Libro --- del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Sexta Sección del Centro, departamento de Cuscatlán.

Este inmueble fue traspasado a favor del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria (ISTA) por Ministerio de Ley según el Artículo 117 de la Ley de Creación del ISTA.

II. Mediante el Punto IV-1 del Acta Ordinaria 17-90, de fecha 17 de mayo de 1990, se aprobó un Proyecto de Lotificación Agrícola, en el inmueble denominado HACIENDA COLIMA o EL COYOLITO, en una extensión superficial de 105 Hás. 11 Ás. 84.42 Cás.\*, el cual comprendía:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **DESCRIPCION** | **ÁREA (Hás.)** | **ÁREA (Mts.²)** |
|  | 98 Hás. 10 Ás. 30.98 Cás.  01 Hás. 91 Ás. 55.29 Cás.  05 Hás. 09 Ás. 98.15 Cás. | 981,030.98  19,155.29  50,998.15 |
| **TOTAL** | **105 Hás. 11 Ás. 84.42 Cás.** | **1,051,184.42** |

\* Es necesario aclarar que el Área adquirida es menor a la que se aprobó en este Proyecto.

Posteriormente, fue modificado por el Punto XVII del Acta de Sesión Ordinaria 24-2005 de fecha 30 de junio de 2005,por cambios en las áreas aprobadas por el Centro Nacional de Registros, siendo el área correcta de 73 Hás. 91 Ás. 51.23 Cás., y ubicado en cantón Colima, jurisdicción de Suchitoto, departamento Cuscatlán, quedando el Proyecto de la siguiente manera:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **PROYECTO DE LOTIFICACION AGRICOLA** | | |
| **DESCRIPCION** | **ÁREA (Hás.)** | **ÁREA (m²)** |
|  | 63 Hás. 32 Ás. 61.25 Cás.  01 Hás. 91 Ás. 55.29 Cás.  08 Hás. 67 Ás. 34.69 Cás. | 633,261.25  19,155.29  86,734.69 |
| **TOTAL** | **73 Hás. 91 Ás. 51.23 Cás.** | **739,151.23** |

Es necesario señalar que el **Polígono ---** comprendía los siguientes inmuebles:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **PROYECTO DE LOTIFICACION AGRICOLA, POLIGONO 4.** | | |
| **DESCRIPCION** | **ÁREA (Hás.)** | **ÁREA (Mt.²)** |
|  | ***02 Hás. 51 Ás. 97.30 Cás.***  02 Hás. 12 Ás. 33.66 Cás.  02 Hás. 07 Ás. 45.55 Cás.  02 Hás. 40 Ás. 23.97 Cás.  02 Hás. 95 Ás. 15.15 Cás.  02 Hás. 15 Ás. 48.68 Cás.  02 Hás. 13 Ás. 90.59 Cás.  02 Hás. 12 Ás. 27.17 Cás.  02 Hás. 39 Ás. 43.40 Cás. | ***25,197.30***  21,233.66  20,745.55  24,023.97  29,515.15  21,548.68  21,390.59  21,227.17  23,943.40 |
| **TOTAL** | **20 Hás. 88 Ás. 25.47 Cás.** | **208,825.47** |

III. Conforme el Punto LIV del Acta de Sesión Ordinaria 16-2017 de fecha 15 de junio de 2017, se aprobó en el inmueble identificado como LOTE 4 DEL POLIGONO 4, un **PROYECTO** denominado como **HACIENDA COLIMITA, ASENTAMIENTO COMUNITARIO,** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA COLIMA, LUGAR POTRERO EL COYOLITO,** y según Plano como **HACIENDA COLIMITA, LOTIFICACIÓN AGRICOLA, POLIGONO 4 LOTE 4,** situado en jurisdicción de Suchitoto, departamento de Cuscatlán, con una extensión superficial de 02 Hás. 51 Ás. 97.30 Cás., inscrito a favor del ISTA a la Matrícula --- -00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Sexta Sección del Centro, departamento de Cuscatlán*,* que comprende: --. Aprobándose el Valor Promedio de Referencia de la Zona por metro cuadrado para solares de vivienda de: $6.20, por lo que se recomienda un precio de venta para éstos de $5.61 por metro cuadrado. 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 objetos del presente punto de acta.

IV. Según valúos de fecha 17 de diciembre 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 relacionarán en el Acuerdo Primero del presente punto de acta, y que han sido requeridos por los solicitantes calificados dentro del Programa de Solidaridad Rural como Campesinos sin Tierra.

V. De acuerdo a la Solicitud de Adjudicación de Inmueble 76834 de fecha 27 de septiembre de 2018, se encuentra anexa copia de Declaración Jurada, otorgada en la ciudad Suchitoto, departamento de Cuscatlán, el día 23 de noviembre de 2018, ante los oficios notariales del Licenciado Elías Benjamín Castillo Rodríguez, por el señor JOSE CRUZ ALAS ORTEGA, en la que manifiesta que --; lo anterior, con la finalidad de darle cumplimiento al artículo 29 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

VI. El Informe Técnico con referencia SGD-02-0004-19 de fecha 3 de enero de 2019, 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 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-02-4335-18 de fecha 19 de diciembre de 2018, por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos.

VII. De acuerdo a las declaraciones simples contenidas en la solicitudes de Adjudicación de Inmueble de fechas 27 de septiembre y 06 de diciembre 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, propuesta de adjudicación de inmuebles, 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, copias de documentos únicos de identidad, tarjetas de identificación tributaria, partida de nacimiento, Carencia de Bienes y Declaración Jurada, se estima procedente resolver favorablemente a lo solicitado. Además en el informe técnico con referencia SGD-02-0004-19,de fecha 3 de enero de 2019, el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, expone que con el propósito de evitar que los solicitantes incurran en gastos económicos innecesarios y con la finalidad de agilizar el proceso de adjudicación de inmuebles ya que existen algunos que cuentan con beneficio de lote agrícola y solar para vivienda, se les ha dado por válida la presentación de fotocopia de Carencia de bienes, declaración Jurada, y partida de nacimiento de las cuales las originales se encuentran agregadas a los expedientes de adjudicación, conforme al detalle siguiente:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **SOLICITANTES** | | | **N° DE SOLICITUD** | **FECHA** |
| **N°** | **TITULAR** | **BENEFICIARIO** |
| **1** | ADONAY GARCIA | ANA ISAURA VASQUEZ DE GARCIA | 78223 | 6-12-2018 |
| **2** | EDUARDO DE JESUS ROMERO GONZALEZ | MARVIN OMAR ROMERO GUADRON | 78220 | 6-12-2018 |
| **3** | JOSE CRUZ ALAS ORTEGA | JOSE EMILIANO ALAS MORENO | 76833 | 27-09-218 |

Con lo que se justifican las circunstancias legales para sustentar dicha petición 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 03 solares para vivienda a favor de los señores: **1) ADONAY GARCIA,** y --- **ANA ISAURA VASQUEZ DE GARCIA**; 2**) EDUARDO DE JESUS ROMERO GONZALEZ,** y --- **MARVIN OMAR ROMERO GUADRON, 3) JOSE CRUZ ALAS ORTEGA,** y -- menor -- **---;** de las generales antes expresadas, ubicado en el Proyectodenominado como **HACIENDA COLIMITA, ASENTAMIENTO COMUNITARIO,** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA COLIMA, LUGAR POTRERO EL COYOLITO,** y según Plano como **HACIENDA COLIMITA, LOTIFICACIÓN AGRICOLA, POLIGONO 4 LOTE 4,** situada en jurisdicción de Suchitoto, departamento de Cuscatlán,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: 27** | |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares:  --- | POLIGONO 4, LOTE 4 | --- | --- | 213.69 | 1198.80 | 10489.50 |
| 213.69 | 1198.80 | 10489.50 |
| **Área Total: 213.69**  **Valor Total ($): 1198.80**  **Valor Total (¢): 10489.50** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares:  --- | POLIGONO 4, LOTE 4 | --- | --- | 218.08 | 1223.43 | 10705.01 |
| 218.08 | 1223.43 | 10705.01 |
| **Área Total: 218.08**  **Valor Total ($): 1223.43**  **Valor Total (¢): 10705.01** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares:  --- | POLIGONO 4, LOTE 4 | --- | --- | 221.64 | 1243.40 | 10879.75 |
| 221.64 | 1243.40 | 10879.75 |
| **Área Total: 221.64**  **Valor Total ($): 1243.40**  **Valor Total (¢): 10879.75** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **3** | **653.41** | **3665.63** | **32074.26** |
| **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.””””

““””VIII) A solicitud de los señores: **1) ADONAY GARCIA,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y ---**ANA ISAURA VASQUEZ DE GARCIA,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; **2)** **EDUARDO DE JESUS ROMERO GONZALEZ**, --- años de edad, Jornalero, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número --- y --- **MARVIN OMAR ROMERO GUADRON**, de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; **3)** **JOSE CRUZ ALAS ORTEGA**, 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 40, relacionado con la adjudicación en venta de 03 lotes agrícolas, ubicados en el Proyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado en la **HACIENDA COLIMA, LUGAR POTRERO EL COYOLITO (REM),** denominadoel Proyecto como **HACIENDA COLIMITA,** situada en jurisdicción de Suchitoto, departamento de Cuscatlán; **Código de Proyecto 071512, Código de SSE 437, Entrega 58**, en el cual se hacen las siguientes consideraciones:

I. El ISTA adquirió un área de 2,049 Hectáreas 39 Áreas 74.76 Centiáreas, por un precio de $502,640.00, a través de expropiación, de conformidad a los Decretos Ley 153, 154 y 256 de la Junta Revolucionaria de Gobierno, según consta en el Punto II-2 del Acta de Sesión Ordinaria número 6 de fecha 7 de abril de 1981, a razón de un precio por hectárea de $245.26 y por metro cuadro de $0.024526.

II. Según el Punto VI del Acta de Sesión Ordinaria 25-2013 de fecha 24 de julio de 2013, se aprobó el proyecto de Asentamiento Comunitario en el inmueble en mención, con un área total de 41 Hás. 11 Ás. 15.76 Cás., que comprende: --; el cual fue modificado mediante el Punto XXII del Acta de Sesión Ordinaria 14-2015, de fecha 15 de abril de 2015, en las siguientes causales: a) Cambio en el programa al que serían destinados los inmuebles siendo lo correcto el Programa de Solidaridad Rural; b) Aprobación de los valores bases de venta para los inmuebles que forman parte del referido proyecto; y c) Se autorizó al Departamento de Proyectos de Parcelación para cambiar en el Sistema Institucional Integrado de Escrituración (SIIE) la denominación de los inmuebles que forman parte del citado proyecto, para que sean identificados como lotes agrícolas, ya que reúnen las características en cuanto a extensión, uso y características agrológicas (clases de suelo IV y VI, pedregosidad de moderada a abundante), de lotes agrícolas, y no de solares para vivienda como lo reflejan los planos del mismo y el informe técnico de mérito que lo sustentó. Aprobándose los valores base de venta por hectárea de $4,242.27 para los lotes agrícolas con clase de suelo IV, y de $3,688.93 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 de ISTA”, aprobado en el Punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015 de fecha 21 de enero de 2015. 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. Dentro del Proyecto relacionado se encuentran los inmuebles objeto del presente punto de acta.

III. Según valúos de fechas 17 y 19 de diciembre 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 como Campesinos sin Tierra.

IV. De acuerdo a la Solicitud de Adjudicación de Inmueble 76833 de fecha 27 de septiembre de 2018, se encuentra anexa Declaración Jurada, otorgada en la ciudad Suchitoto, departamento de Cuscatlán, el día 23 de noviembre de 2018, ante los oficios notariales del Licenciado Elías Benjamín Castillo Rodríguez, por el señor JOSE CRUZ ALAS ORTEGA, en la que manifiesta que --; lo anterior, con la finalidad de darle cumplimiento al artículo 29 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

V. Se aclara que los inmuebles, en la Razón de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño, fueron inscritos identificándolos como solares, ya que para el Centro Nacional de Registros no existe diferencia entre lote o solar, no obstante el Departamento de Proyectos de Parcelación lo cargó a la Base de Datos Institucional con la denominación de lotes, porque existe diferencia en cuanto al área, valor y su uso, por lo que administrativamente serán identificados como lotes.

1. El solicitante, señor José Cruz Alas Ortega, en su Documento Único de Identidad aparece con la profesión u oficio, ---, según Informe sin referencia de fecha 1 de noviembre de 2017, emitido por la Oficina Regional Central, se le realizó Estudio Socioeconómico N° RII-00074, de fecha 27 de septiembre de 2018, determinándose que el señor Alas Ortega, es una persona vulnerable, de escasos recursos económicos, que se dedica a la agricultura, por lo que se recomienda continuar con el trámite de adjudicación correspondiente.
2. El Informe Técnico con referencia SGD-02-0003-19 de fecha 3 de enero de 2019, 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 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-02-4333-18 emitido el día 19 de diciembre de 2018, por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos.
3. De acuerdo a declaraciones simples contenidas en las Solicitudes de Adjudicación de Inmueble de fechas 27 de septiembre y 6 de diciembre 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 emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, Cuadros de Valores y Extensiones, reportes de valúo por lotes, reportes de búsqueda de solicitantes para adjudicación emitidos por la Oficina Regional Central y los departamentos de Asignación Individual y Avalúos y Análisis Jurídico, propuesta de adjudicación de inmueble, acuerdos de Junta Directiva, Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, Solicitudes de Adjudicación de Inmuebles, Certificación de Partida de Nacimiento, copias de documentos únicos de identidad y tarjetas de identificación tributaria, carencias de bienes, Estudio Socio económico y Declaración Jurada; con lo que se justifican las circunstancias legales para sustentar dicha petición 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 03 lotes agrícolas a favor de los señores: **1) ADONAY GARCIA** y --- **ANA ISAURA VASQUEZ DE GARCIA**; **2)** **EDUARDO DE JESUS ROMERO GONZALEZ**, y --- **MARVIN OMAR ROMERO GUADRON**, **3)** **JOSE CRUZ ALAS ORTEGA** y -- menor -- **---;** de las generales antes expresadas, ubicados en el Proyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado en la **HACIENDA COLIMA, LUGAR POTRERO EL COYOLITO (REM),** denominadoel Proyecto como **HACIENDA COLIMITA,** situada en jurisdicción de Suchitoto, departamento de Cuscatlán,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: 58** |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Lotes:  --- | HACIENDA COLIMA | --- | --- | 1750.00 | 742.40 | 6496.00 |
| 1750.00 | 742.40 | 6496.00 |
| **Área Total: 1750.00**  **Valor Total ($): 742.40**  **Valor Total (¢): 6496.00** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Lotes:  --- | HACIENDA COLIMA | --- | --- | 1750.00 | 645.56 | 5648.65 |
| 1750.00 | 645.56 | 5648.65 |
| **Área Total: 1750.00**  **Valor Total ($): 645.56**  **Valor Total (¢): 5648.65** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Lotes:  --- | HACIENDA COLIMA | --- | --- | 1842.93 | 679.84 | 5948.60 |
| 1842.93 | 679.84 | 5948.60 |
| **Área Total: 1842.93**  **Valor Total ($): 679.84**  **Valor Total (¢): 5948.60** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **TOTAL LOTES** | **3** | **5342.93** | **2067.80** | **18093.25** |

**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.””””

“”””IX) A solicitud de la señora: **MABEL RAMOS DE AMAYA,** de --- años de edad, ---, del domicilio de la ciudad y departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y --- **GILBERTO AMAYA,** de --- años de edad, ---, del domicilio de la ciudad y departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; la señora Presidenta somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 41, relacionado con la adjudicación en venta de 1 solar para vivienda, ubicado en el Proyecto de **ASENTAMIENTO COMUNITARIO,** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA SIRAMA**, y según Plano como **HACIENDA SIRAMA, PORCION 3 CAPITAN GENERAL GERARDO BARRIOS,** situada en cantón Sirama, jurisdicción y departamento de La Unión y según Planos en jurisdicción y departamento de La Unión, **código de SIIE 140826, SSE 1785, entrega 01**, en el cual 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 1577 Hás. 51 Ás. 13.08 Cás., por un precio de ¢225,000.00 equivalente a $25,714.28, a razón de $16.30 por hectárea y de $0.00163 por metro cuadrado, el cual fue contemplado en el Acuerdo contenido en el Punto Décimo del Acta 28 de fecha 2 de septiembre de 1968.

\* Es de aclarar que en el Punto de la Aprobación del Proyecto, se estableció como fecha de la Escritura de la Adquisición de la referida Hacienda el 13 de mayo de 1968, siendo la correcta 13 de septiembre de 1968.

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.

II. 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 implementó un Proyecto denominado **ASENTAMIENTO COMUNITARIO**, quedando distribuido de la siguiente manera: --; inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Oriente, departamento de La Unión, aprobado en el Punto XIX del Acta de Sesión Ordinaria 19-2018 de fecha 24 de septiembre de 2018. Estableciendo el Valor Promedio de Referencia de la Zona que se aplicará a las nuevas adjudicaciones de: $4.06 por metro cuadrado para los solares de vivienda, por lo que se recomienda el precio de venta para éste de: $3.86 por metro cuadrado, 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. Dentro del Proyecto mencionado**,** se encuentra el inmueble objeto del presente punto de acta.

III. Es necesario advertir a la adjudicataria, a través de una cláusula especial en la escritura correspondiente de compraventa del inmueble que deberá cumplir las medidas ambientales emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, referentes a:

**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.

Lo anterior, de conformidad a lo establecido en el Acuerdo Segundo del Punto XIX del Acta de Sesión Ordinaria 19-2018 de fecha 24 de septiembre de 2018.

IV. Según valúo de fecha 10 de enero de 2019 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 relacionará en el Acuerdo Primero del presente punto de acta, y que ha sido requerido por la solicitante calificada dentro del Programa Sector Tradicional.

V. Conforme al Acta de Posesión Material de fecha 30 de noviembre de 2018, levantada por el técnico de la Oficina Regional Oriental, Ing. Juan Antonio Serpas, la solicitante se encuentra poseyendo el inmueble de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 15 años.

VI. De acuerdo a declaración simple contenida en la solicitud de adjudicación de inmueble de fecha 30 de noviembre de 2018, la peticionaria manifiesta que ni ella ni el 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, reportes de valúo por solar, reportes de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones emitidos por la Oficina Regional Oriental 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, de tarjetas de identificación tributaria, Certificación de Partida de Matrimonio, y carencias de bienes; con lo que se justifican las circunstancias legales para sustentar dicha petición y que además la beneficiaria 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 de la señora: **MABEL RAMOS DE AMAYA,** y --- **GILBERTO AMAYA**,de las generales antes expresadas, ubicado en el Proyecto de **ASENTAMIENTO COMUNITARIO,** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA SIRAMA**, y según Plano como **HACIENDA SIRAMA, PORCION 3 CAPITAN GENERAL GERARDO BARRIOS,** situada en cantón Sirama, jurisdicción y departamento de La Unión y según Planos en jurisdicción y departamento de La Unión,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: 01** |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares:  --- | HDA.SIRAMA PORCION 3 CAPITAN GENERAL GERARDO BARRIOS | --- | --- | 231.27 | 892.70 | 7811.13 |
| 231.27 | 892.70 | 7811.13 |
| **Área Total: 231.27**  **Valor Total ($): 892.70**  **Valor Total (¢): 7811.13** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **1** | **231.27** | **892.70** | **7811.13** |
| **TOTAL LOTES** | **0** | **0** | **0** | **0** |

**SEGUNDO:** Advertir a la adjudicataria, a través de una cláusula especial en la escritura de compraventa del inmueble, que deberá implementar las medidas emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, 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.”””

““””X) A solicitud de los señores: **1) BENIGNO PEREZ MEJIA,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y -- menor -- **---; 2) FABIAN ENRIQUE ULLOA GONZALEZ,** conocido tributariamente como **FABIAN ENRIQUE ULLOA** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y --- **FLOR DE MARIA AGUILAR DE ULLOA,** 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 42, relacionado con la adjudicación en venta de 02 solares para vivienda y 02 lotes agrícolas, ubicados en el Proyectodenominado **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, departamento de Usulután, **código de SIIE 110222, SSE 354, entrega 02**, en el cual 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 9 de mayo de 2002.

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 |
| TOTAL | 1,396.500.00 |  |

Matrículas reflejadas en estudios registrales de Hacienda Mechotique Porción 1, de fecha 22 de Febrero de 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**  Por lo que el área total del inmueble es el siguiente:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **DESCRIPCION** | **ÁREAS (m²)** | **MATRÍCULA** |
| Hacienda Mechotique Porción 1 | 1,342,500.00 | --- -00000 |
| Hacienda Mechotique Porción 2, Remedición | **41,537.38** | --- -00000 |
| TOTAL | 1,384,037.38 |  |

\*Valor por hectárea $ 968.68

Valor por metro cuadrado $0.096867.

**VALOR CONSIDERADO DE ACUERDO A LA REMEDICION.**

Siendo la porción **Hacienda Mechotique Porción 2** donde se desarrollará el proyecto objeto del presente punto de acta.

II. Mediante el Punto XI del Acta de Sesión Ordinaria 19-2018 de fecha 24 de septiembre de 2018, se aprobó el Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario en el inmueble en mención, en un área de 04 Hás. 15 As. 37.38 Cás., que incluye: --. Aprobándose los Valores Base de Venta de $0.76 por metro cuadrado para los solares de vivienda y de $1,013.69 por hectárea para los lotes agrícolas con clase de suelo IV, por lo que se recomienda para éstos el precio de venta de $0.988416, para los solares para vivienda y de $1,038.02, para los lotes agrícolas con clase de suelo IV, 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.

III. Es necesario advertir a los adjudicatarios, a través de una cláusula especial en las escrituras correspondientes de compraventa de los inmuebles, que deberán cumplir con las medidas emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, referentes a:

**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.

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

**5)** Minimizar el uso de agroquímicos en los cultivos.

**6)** Evitar la quema de rastrojos.

**7)** Evitar las quemas de desechos sólidos.

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

Lo anterior, de conformidad a lo establecido en el Acuerdo Segundo del Punto XI del Acta de Sesión Ordinaria N° 19-2018 de fecha 24 de septiembre del año 2018.

IV. Según valúos de fecha 30 de octubre 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, como Campesinos sin Tierra.

V. Los solicitantes se encuentran poseyendo los inmuebles de forma quieta, pacífica y sin interrupción de acuerdo al detalle siguiente:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **NOMBRE DEL BENEFICIARIO** | **FECHA DE LEVANTAMIENTO DE ACTA DE POSESIÓN** | **PERIODO DE POSESION** | **TECNICO DE LA OFICINA REGIONAL USULUTAN** |
| **(EN AÑOS)** |
| Benigno Pérez Mejía | 30/07/2018 | 1 | Ricardo Adán Soto Martínez |
| Fabián Enrique Ulloa González | 28/09/2018 | 1 | Ricardo Adán Soto Martínez |

VI. De acuerdo a declaraciones simples contenidas en las Solicitudes de Adjudicación de Inmueble de fechas 30 de julio y 28 de septiembre 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 Lotes y solares, reportes de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones generados por la Oficina Regional Usulután, 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 y, Actas de Posesión Material, solicitudes de adjudicación de inmueble, Certificación de Partida de Nacimiento, 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 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 02 solares para vivienda y 02 lotes agrícolas a favor de los señores: **1) BENIGNO PEREZ MEJIA** y -- menor -- **---; 2) FABIAN ENRIQUE ULLOA GONZALEZ** conocido tributariamente como **FABIAN ENRIQUE ULLOA** y --- **FLOR DE MARIA AGUILAR DE ULLOA;** de las generales antes expresadas, ubicados en elProyectodenominado **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA y ASENTAMIENTO COMUNITARIO,** desarrollado en el inmueble Identificado registralmente y según planos como **SIN DENOMINACIÓN CONOCIDO ADMINISTRATIVAMENTE COMO HACIENDA MECHOTIQUE, PORCION 2**, situada en jurisdicción de Berlín, departamento de Usulután,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: 02** | |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares:  --- | HDA. MECHOTIQUE PORCION 2 | --- | --- | 412.43 | 407.65 | 3566.94 |
| 412.43 | 407.65 | 3566.94 |
| Lotes:  --- | HDA. MECHOTIQUE PORCION 2 | --- | --- | 6776.12 | 703.37 | 6154.49 |
| 6776.12 | 703.37 | 6154.49 |
| **Área Total: 7188.55**  **Valor Total ($): 1111.02**  **Valor Total (¢): 9721.43** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares:  --- | HDA. MECHOTIQUE PORCION 2 | --- | --- | 400.00 | 395.37 | 3459.49 |
| 400.00 | 395.37 | 3459.49 |
| Lotes:  --- | HDA. MECHOTIQUE PORCION 2 | --- | --- | 6776.15 | 703.38 | 6154.58 |
| 6776.15 | 703.38 | 6154.58 |
| **Área Total: 7176.15**  **Valor Total ($): 1098.75**  **Valor Total (¢): 9614.06** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **2** | **812.43** | **803.02** | **7026.43** |
| **TOTAL LOTES** | **2** | **13552.27** | **1406.75** | **12309.06** |

**SEGUNDO:** Advertir a los adjudicatarios, a través de una cláusula especial en las escrituras de compraventa de los inmuebles, que deberán cumplir con 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 las respectivas escrituras y al Departamento de Registro para que realice los trámites de inscripción de las mismas. **SEXTO:** 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.””””

“””XI) La señora Presidenta somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 43, solicitado por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos mediante oficio SGD-02-0103-19, de fecha 22 de enero de 2019, referente a la modificación del Acuerdo de Junta Directiva del Banco de Tierras, contenido en **Punto TERCERO, caso 2 del Acta No. JD-38/96 de fecha 29 de julio de 1996**, mediante el cual se aprobó entre otros la adjudicación en venta de la parcela ---, a favor del señor **VICENTE LÓPEZ AGUILAR,** desarrollado en el inmueble SIN NOMBRE **(expediente ---)** ubicado en cantón Buena Vista, jurisdicción de Suchitoto, departamento de Cuscatlán, con **código de proyecto** **071517**, **SSE** **1856**, **entrega** **01.** Al respecto se hacen las siguientesconsideraciones:

1. Que mediante Acuerdo de Junta Directiva de la Financiera Nacional de Tierras Agrícolas contenido en el Punto 5 Letra “A” del Acta No. JD-8/88 de fecha 26 de febrero de 1988, de conformidad a la Ley para la Afectación y Traspaso de Tierras Agrícolas a favor de sus Cultivadores Directos, dicha propiedad fue adquirida por FINATA mediante expropiación, de una porción marcada como parcela ---, del inmueble de naturaleza rústica ubicado en cantón Buena Vista, municipio de Suchitoto, departamento de Cuscatlán, intervenida a los señores **JOSE MARÍA LÓPEZ y JOSÉ ADELIO LÓPEZ,** con área según antecedente de 1 Hás. 30 As. 84 Cás., equivalentes a 1 Manzanas 8720.95 Varas Cuadradas, o 13,084 Metros Cuadrados, por la cual se fijó el monto de indemnización en DOS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y DOS 24/100 COLONES, equivalentes a DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS 26/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (**$296.26)**, con un valor por hectárea de $226.43 y por metro cuadrado de $0.022642, inscrita al No. --- del Tomo --- del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, departamento de Cuscatlán.
2. Que en Acuerdo de Junta Directiva del Banco de Tierras contenido en el Punto TERCERO, caso 2 del Acta No. JD-38/96 de fecha 29 de julio de 1996, se adjudicó, el inmueble identificado como parcela ---, con una área de 13,084 Mts.2, y un precio de $695.39, a favor del señor **VICENTE LÓPEZ AGUILAR.**
3. Habiéndose actualizado la información de la adjudicación del inmueble antes mencionado, inscrito a favor de FINATA hoy ISTA a la Matrícula **--- -00000**, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, departamento de Cuscatlán, se hace necesaria la modificación del Acuerdo citado en el considerando anterior, por la siguiente causal:
4. Incluir en la adjudicación del inmueble a los señores: **BLANCA LILIAN LÓPEZ VIUDA DE CHAVEZ**, de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---,y **RENE ULISES LÓPEZ DURAN**, de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; en su calidad de --- del titular de la adjudicación señor VICENTE LÓPEZ AGUILAR, vínculo familiar comprobado con las Certificaciones de Partidas de Nacimiento. Según Solicitud de Inclusión de Beneficiarios, de fecha 18 de julio de 2018, anexa al expediente respectivo.

IV.Según Constancia de Cancelación de Crédito de fecha 24 de enero de 2019, extendida por el Departamento de Créditos de este Instituto a favor del adjudicatario señor **VICENTE LÓPEZ AGUILAR,** el inmueble se encuentra debidamente cancelado, estando pendiente a la fecha únicamente su escrituración.

V.De acuerdo a declaración simple contenida en la solicitud de Adjudicación de Inmueble de fecha 18 de julio de 2018, el beneficiario manifiesta que ni él 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.

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 adjudicación de inmueble, fotocopia de Acuerdos de Junta Directiva de la Financiera Nacional de Tierras Agrícolas y Banco de Tierras, solicitud de inclusión de beneficiarios, copias de documentos únicos de identidad y tarjetas de identificación tributarias, certificaciones de partidas de nacimiento, constancia de cancelación de crédito, reportes de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones emitidos por la Oficina Regional Central, Departamento de Asignación Individual y Avalúos y el Departamento de Recuperación y Adjudicación de Inmuebles FINATA-Banco de Tierras, impresión de consulta de matrícula en ventanilla virtual del CNR, Reporte de Valúo por Lote, listado de valores y extensiones, verificación de inmueble pendiente de escriturar en el Sistema de Créditos FINATA; 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 105 Inciso 1° de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “g” y “h”, 50 letra “a”, 51 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, y Artículo 29 inciso 3° 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, esta Gerencia Legal recomienda a esa Junta Directiva, **ACUERDA: PRIMERO:** **Modificar el Acuerdo de Junta Directiva del Banco de Tierras, contenido en el Punto TERCERO, caso 2 del Acta No. JD-38/96 de fecha 29 de julio de 1996,** en el que se adjudicó la **PARCELA ---**, en los siguientes términos: **a)** Incluir en la adjudicación del inmueble a los señores: **BLANCA LILIAN LÓPEZ VIUDA DE CHAVEZ** y **RENE ULISES LÓPEZ DURAN**, de las generales antes expresadas, en su calidad de --- del titular de la adjudicación señor VICENTE LÓPEZ AGUILAR, vínculo familiar comprobado con las Certificaciones de Partidas de Nacimiento. Según Solicitud de Inclusión de Beneficiario, de fecha 18 de julio de 2018, anexa al expediente respectivo; ubicado en Proyecto HACIENDA SIN NOMBRE en cantón Buena Vista, jurisdicción de Suchitoto, departamento de Cuscatlán, 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: 01** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Lote:  --- | PARCELA 260/6 | --- | --- | 13,084.00 | 695.39 | 6,084.66 |
| 13,084.00 | 695.39 | 6,084.66 |
| **Área Total: 13,084.00**  **Valor Total ($): 695.39**  **Valor Total (¢): 6,084.66** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **TOTAL LOTES** | **1** | **13084.00** | **695.39** | **6084.66** |

**SEGUNDO:** Comunicar al Departamento de Créditos de este Instituto, que deberá realizar los cambios correspondientes en la Base de Datos; **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 la respectiva escritura y del Departamento de Registro para que realice los tramites de inscripción de la misma; **QUINTO**: Facultar a la señora Presidenta para que por sí o por medio de Apoderado Especial comparezca al otorgamiento de la escritura correspondiente. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFÍQUESE.”””””

““””XII) A solicitud de las señoras: **1) GILMA YANETH LOPEZ HERNANDEZ,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y -- menor -- **---; 2) GLORIA DEL CARMEN LOPEZ FLORES,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y --- **MARTIN LOPEZ FLORES,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; **3) MARIA SANTOS ARGUETA SORTO,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y --- **WENDY ESMERALDA GARCIA ARGUETA,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; y **4) ROSA LIDIA HERNANDEZ DE GUEVARA,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y -- menores -- **---**; la señora Presidenta somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 44, relacionado con la adjudicación en venta de 04 solares para vivienda, ubicados en el Proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola denominado **ASENTAMIENTO COMUNITARIO EL CASCO,** desarrollado en el inmueble identificado como **INM. EN SAN MARCOS HDA. SANTA BARBARA ISTA (I.G.)** ubicada en cantón San Marcos,jurisdicción de San Carlos, departamento de Morazán, y según planos como **HACIENDA SANTA BARBARA II, PORCION 2 ASENTAMIENTO COMUNITARIO CASCO**, **código de SIIE 131707, SSE 1518, entrega 03**, en el cual se hacen las siguientes consideraciones:

I. Mediante el Punto III-1 de Acta Ordinaria 20-82 de fecha 4 de junio de 1982, el ISTA adquiere por Expropiación un inmueble denominado como **HACIENDA SANTA BÁRBARA,** según consta en Título de Dominio de “Acta de Intervención y Toma de Posesión”, con una extensión superficial de 465 Hás., pero al describirlo es de una extensión superficial 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 $0.008660 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, siendo modificado por el Punto XXV del Acta de Sesión Ordinaria 23-2017 de fecha 7 de septiembre de 2017, el cual comprende: --. Aprobándose el Valor Promedio de Referencia de la Zona por Metro Cuadrado de $5.91 para solares de vivienda, por lo que se recomienda los precios de venta para éstos de $8.25 y $7.30 por metro cuadrado. 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.

III. Es necesario advertir a las adjudicatarias, a través de una cláusula especial en las escrituras correspondientes de compraventa de los inmuebles, que deberán cumplir las medidas ambientales emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, referentes a:

**a)** Mantener las áreas boscosas.

**b)** Evitar quema de rastrojos.

**c)** Prácticas agrícolas adecuadas.

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

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

**f)** Minimizar el uso de agroquímicos; y

**g)** Implementar buenas obras de conservación del suelo y buenas prácticas agrícolas.

Lo anterior, de conformidad a lo establecido en el Acuerdo Segundo del Punto XXV del Acta de Sesión Ordinaria N° 23-2017 de fecha 7 de septiembre del año 2017.

IV. Según valúos de fecha 9 de octubre 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 las solicitantes calificadas dentro del Programa de Nuevas Opciones de Tenencia de la Tierra.

V. De acuerdo a la Solicitud de Adjudicación de Inmueble 76243 de fecha 25 de septiembre de 2018, se encuentra anexa Declaración Jurada, otorgada en la ciudad de Villa de San Carlos, departamento de Morazán, el día 25 de octubre de 2018, ante los oficios notariales del licenciado Juan Bautista Díaz Amaya, por la señora GILMA YANETH LOPEZ HERNANDEZ, en la que manifiesta que -; lo anterior, con la finalidad de darle cumplimiento al artículo 29 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.

VI. De acuerdo a la Solicitud de Adjudicación de Inmueble 76385 de fecha 31 de octubre de 2018, se encuentra anexa Declaración Jurada, otorgada en la ciudad de Villa de San Carlos, departamento de Morazán, el día 25 de octubre de 2018, ante los oficios notariales del licenciado Juan Bautista Díaz Amaya, por la señora ROSA LIDIA HERNANDEZ DE GUEVARA, en la que manifiesta que --, con la finalidad de darle cumplimiento al artículo 29 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.

VII. Las adjudicatarias se encuentran poseyendo los inmuebles de forma quieta, pacífica y sin interrupción de acuerdo al detalle siguiente:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **NOMBRE DEL SOLICITANTE** | **FECHA DE LEVANTAMIENTO DE ACTA DE POSESIÓN** | **PERIODO DE POSESIÓN (EN AÑOS)** | **TÉCNICO DE LA OFICINA REGIONAL ORIENTAL** |
| GILMA YANETH LOPEZ HERNANDEZ | 25/09/2018 | 8 | ROLANDO COREAS FUNES |
| GLORIA DEL CARMEN LOPEZ FLORES | 31/10/2018 | 3 | ROLANDO COREAS FUNES |
| MARIA SANTOS ARGUETA SORTO | 31/10/2018 | 8 | ROLANDO COREAS FUNES |
| ROSA LIDIA HERNANDEZ DE GUEVARA | 31/10/2018 | 2 | ROLANDO COREAS FUNES |

VIII. De acuerdo a declaraciones simples contenidas en las solicitudes de adjudicación de inmueble de fechas 25 de septiembre y 31 de octubre de 2018, las peticionarias manifiestan que ni ellas 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 emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, Cuadro de Valores y Extensiones, reportes de valúo por solar, reportes de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones emitidos por la Oficina Regional Oriental y los departamentos de Asignación Individual y Avalúos y Análisis Jurídico, copias de Título de Dominio, Acuerdos de Junta Directiva, Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, y de Compraventa, Solicitudes de Adjudicación de Inmueble, Actas de Posesión Material, declaraciones juradas, copias de documentos únicos de identidad, tarjetas de identificación tributaria, Certificaciones de Partida de Nacimiento, y carencias de bienes; con lo que se justifican las circunstancias legales para sustentar dicha petición y que además las beneficiarias 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 04 solares para vivienda a favor de las señoras: **1) GILMA YANETH LOPEZ HERNANDEZ**, y -- menor -- **---; 2) GLORIA DEL CARMEN LOPEZ FLORES,** y --- **MARTIN LOPEZ FLORES**; **3) MARIA SANTOS ARGUETA SORTO,** y --- **WENDY ESMERALDA GARCIA ARGUETA**; y **4) ROSA LIDIA HERNANDEZ DE GUEVARA,** y -- menores -- **---;** de las generales antes expresadas, ubicados en el Proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola denominado **ASENTAMIENTO COMUNITARIO EL CASCO,** desarrollado en el inmueble identificado como **INM. EN SAN MARCOS HDA. SANTA BARBARA ISTA (I.G.)** situada en cantón San Marcos,jurisdicción de San Carlos, departamento de Morazán, y según planos como **HACIENDA SANTA BARBARA II, PORCION 2 ASENTAMIENTO COMUNITARIO CASCO**,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: 03** |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares:  --- | HACIENDA SANTA BARBARA II, PORCION 2 ASENT.COM. CASCO | --- | --- | 203.41 | 1484.89 | 12992.79 |
| 203.41 | 1484.89 | 12992.79 |
| **Área Total: 203.41**  **Valor Total ($): 1484.89**  **Valor Total (¢): 12992.79** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares:  --- | HACIENDA SANTA BARBARA II, PORCION 2 ASENT.COM. CASCO | --- | --- | 141.99 | 1036.53 | 9069.64 |
| 141.99 | 1036.53 | 9069.64 |
| **Área Total: 141.99**  **Valor Total ($): 1036.53**  **Valor Total (¢): 9069.64** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares:  --- | HACIENDA SANTA BARBARA II, PORCION 2 ASENT.COM. CASCO | --- | --- | 201.88 | 1473.72 | 12895.05 |
| 201.88 | 1473.72 | 12895.05 |
| **Área Total: 201.88**  **Valor Total ($): 1473.72**  **Valor Total (¢): 12895.05** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares:  --- | HACIENDA SANTA BARBARA II, PORCION 2 ASENT.COM. CASCO | --- | --- | 248.41 | 2049.38 | 17932.08 |
| 248.41 | 2049.38 | 17932.08 |
| **Área Total: 248.41**  **Valor Total ($): 2049.38**  **Valor Total (¢): 17932.08** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **4** | **795.69** | **6044.52** | **52889.55** |
| **TOTAL LOTES** | **0** | **0** | **0** | **0** |

**SEGUNDO:** Advertir a las adjudicatarias, a través de una cláusula especial en las escrituras de compraventa de los inmuebles, que deberán implementar las medidas emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, 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 las respectivas escrituras y al Departamento de Registro para que realice los trámites de inscripción de las mismas. **SEXTO:** 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.””””

“””XIII) La señora Presidenta somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 45, solicitado por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos mediante oficio SGD-02-4029-18, de fecha 29 de octubre de 2018, referente a la **modificación del Punto XXIX-a del Acta de Sesión Ordinaria 5-2002 de fecha 7 de febrero de 2002,** mediante el cual se aprobó nómina de beneficiarios del Proyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA EL CIPRES Y EL HAVILLAL,** ubicada en cantones Maquigue y el Ciprés, jurisdicción de Conchagua, departamento de La Unión, **código de proyecto 140423, SSE 535, entrega 22**; al respecto se hacen las siguientes consideraciones:

I. El ISTA adquiere por compraventa el inmueble identificado como El Ciprés, registralmente como: **Sin Denominación,** pero denominado administrativamente como: **HACIENDA EL CIPRÉS Y EL HAVILLAL**, ubicado en cantones El Ciprés y Maquigue, jurisdicción de Conchagua y La Unión, con un área de 231 Hás. 01 Ás. 16.00 Cás., por un valor de $35,611.43 a razón de un precio por hectárea de $154.15 y por metro cuadrado de $0.015415, según el Punto IV-2 del Acta Ordinaria 31-89 de fecha 5 de octubre de 1989.

II. Mediante el Punto IV-2 del Acta Extraordinaria 1-91 de fecha 18 de junio de 1991, se aprobó el proyecto de Asentamiento Comunitario y de Lotificación Agrícola en el inmueble denominado EL CIPRÉS Y EL HAVILLAL, en un área de 178 Hás. 91 Ás. 14.55 Cás., distribuidas de la siguiente manera: --. Posteriormente mediante el Punto IX del Acta Ordinaria 28-94 de fecha 8 de septiembre de 1994, se aprobó un nuevo proyecto de Lotificación Agrícola, en un área de 162 Hás. 14 Ás. 88.88 Cás., distribuidas de la siguiente manera: --. Mediante Acuerdo contenido en el Punto XXIX del Acta de Sesión Ordinaria 5-2002 de fecha 7 de febrero de 2002, se aprobó el proyecto de Asentamiento Comunitario 4ª etapa, polígonos I, J y K, en el inmueble denominado HACIENDA EL CIPRES Y EL HAVILLAL, en un área total de 1 Hás. 54 Ás. 28.72 Cás., para --- solares de vivienda en los Polígono I, J y K, con sus respectivas áreas de servicio. Los proyectos fueron desarrollados de manera general en dos inmuebles, el primero identificado administrativamente como HACIENDA EL HAVILLAL, y registralmente como HACIENDA EL HAVILLAL, LOTE 4, y el segundo identificado como El Ciprés, registralmente conocido como: SIN DENOMINACIÓN, pero denominado administrativamente como: HACIENDA EL CIPRÉS Y EL HAVILLAL, siendo el caso, que fueron aprobados nuevos planos que incluyen únicamente los inmuebles que a la fecha aún no han sido transferidos y que formaban parte del proyecto original, en los polígonos ubicados en este último inmueble, que está inscrito a la matrícula ----00000 del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección del Oriente, departamento de La Unión. Por lo antes expuesto, los Puntos de Acta mencionados en el presente considerando, fueron modificados por el XXIII del Acta de Sesión Ordinaria 24-2016 de fecha 16 de agosto de 2016, debido a la aprobación de nuevos planos en los inmuebles pendientes de transferir, específicamente los ubicados en el identificado como **EL CIPRES,** y registralmente **SIN DENOMINACION,** pero denominado administrativamente como **HACIENDA EL CIPRES Y EL HAVILLAL;** dicho proyecto con un área de 19 Hás. 70 Ás. 38.40 Cás., que comprende: -.

III. En el Punto XXIX-a del Acta de Sesión Ordinaria 5-2002 de fecha 7 de febrero de 2002, se adjudicó, entre otros, el inmueble identificado como: **Solar ---, Polígono ---,** con un área de 500.83 Mt.² y un precio de $572.38, a favor de los señores: Florentín López Ortiz, María Agustina Sánchez Ortiz, Maryori Lisbeth López Sánchez y Richar Bernabé López Sánchez.

IV. Habiéndose actualizado la información de la adjudicación del inmueble antes mencionado, y que ahora se encuentra comprendido dentro del Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario en el inmueble denominado como **EL CIPRES Y EL HAVILLAL**, ubicado en cantones Maquigue y El Ciprés, jurisdicción de Conchagua, departamento de La Unión, aprobado en el Punto XXIII del Acta de Sesión Ordinaria 24-2016 de fecha 16 de agosto de 2016;se hace necesaria la modificación del acuerdo citado en el considerando III, por las siguientes causales:

**a)** Corregir nomenclatura, área y precio, esto debido a que Junta Directiva aprobó la adjudicación del inmueble identificándolo como Solar ---, Polígono ---, con un área de 500.83 Mt.², y un precio de $572.38, pero al reprocesar los planos e inscribir la Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, resultó que la nomenclatura, área y precio han variado, quedando identificado correctamente como: **SOLAR ---, POLIGONO ---, PORCION EL CIPRES,** con un área de 510.79 Mt.², y un precio de $583.76 según valúo de fecha 17 de octubre de 2018, existiendo una diferencia de área de 9.96 Mt.2, adicionales a los que Junta Directiva aprobó; por lo tanto, el titular de la adjudicación, tendrá que cancelar la cantidad de $11.38 por el incremento de área, a quien se le notificó previamente, manifestando estar de acuerdo, constando en el Acta de Reconocimiento de Pago, por Área que Excede a la Adjudicada, de fecha 10 de septiembre de 2018, anexa al expediente respectivo.

**b)** Incluir en la adjudicación del inmueble, a la menor **---**, en su calidad de --- del titular de la adjudicación, señor Florentín López Ortiz, según Solicitud de Inclusión de Beneficiaria de fecha 10 de septiembre de 2018, vínculo familiar comprobado con la Certificación de Partida de Nacimiento, documentos anexos al expediente respectivo.

V. Es necesario advertir al adjudicatario, a través de una cláusula especial en la escritura correspondiente de compraventa del inmueble, que deberá cumplir con las medidas emitidas por el Departamento Ambiental Institucional, referentes a:

**1)** Capacitación en el tema ambiental a los beneficiarios.

**2)** Capacitación sobre los instrumentos legales para que los beneficiarios conozcan sobre las disposiciones de la Ley con relación a las obligaciones, deberes y derechos que deben cumplir en materia ambiental.

**3)** Aplicación de la Ley.

**4)** Controles para evitar la deforestación en los bosques existentes.

**5)** Control para que no se cambie el uso del suelo de bosques naturales a cultivos anuales.

**6)** Implementación de buenas obras de conservación de suelos y métodos de labranza en las áreas utilizadas para cultivos de granos básicos.

**7)** Implementación de cultivos permanentes como frutales, forestales para evitar el deterioro del suelo.

**8)** Regulación de las prácticas agrícolas.

**9)** Restauración del ecosistema que ha sufrido daños o alteraciones.

**10)** Control para el uso de agroquímicos.

**11)** Control de talas ilegales y extracción de leña.

**12)** Evitar las quemas de rastrojos; y

**13)** Control de Incendios Forestales.

Lo anterior, de conformidad a lo establecido en el Acuerdo Segundo del Punto XXIII del Acta de Sesión Ordinaria 24-2016 de fecha 16 de agosto de 2016.

VI. Conforme al Acta de Posesión Material de fecha 10 de septiembre de 2018, levantada por la técnico de la Oficina Regional Oriental, señora María A. Torres, el beneficiario se encuentra poseyendo el inmueble de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 16 años.

VII. De acuerdo a declaración simple contenida en la Solicitud de Adjudicación de Inmueble de fecha 10 de septiembre de 2018, el beneficiario manifiesta que ni él 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.

Tomando en cuenta lo anteriormente expuesto y habiendo tenido a la vista: Informe Técnico emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, cuadro de causales, listado de valores y extensiones, reporte de valúo por solar, reportes de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones emitidos por la Oficina Regional Oriental y los departamentos de Asignación Individual y Avalúos y Análisis Jurídico, reporte de inmueble pendiente de escriturar, acuerdos de Junta Directiva, Solicitud de Adjudicación de Inmueble, Acta de Posesión Material, copias de documentos únicos de identidad y de tarjetas de identificación tributaria, certificaciones de partidas de nacimiento, Estado de Cuenta, consulta virtual al Sistema de Administración de Créditos &Gestión de Cobros (SAC&GC), calcas y cuadros de áreas antiguas y nuevas del inmueble, Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, y Acta de Reconocimiento de Pago, por Área que Excede a la Adjudicada, 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 XXIX-a del Acta de Sesión Ordinaria 5-2002 de fecha 7 de febrero de 2002;** en el cual se aprobó la adjudicación, entre otros, del inmueble identificado como: SOLAR ---, POLIGONO ---, en los siguientes términos: **a)** Corregir la nomenclatura, área y precio del Solar ---, Polígono ---, con un área de 500.83 Mt.², y un precio de $572.38, siendo lo correcto **SOLAR ---, POLIGONO ---, PORCION EL CIPRES,** con un área de 510.79 Mt.², y un precio de $583.76, según valúo de fecha 17 de octubre de 2018, existiendo una diferencia de área de 9.96 Mt.2 adicionales a los que Junta Directiva aprobó, por lo tanto, el titular de la adjudicación, tendrá que cancelar la cantidad de $11.38, a quien se le notificó previamente, manifestando estar de acuerdo, constando en el Acta de Reconocimiento de Pago, por Área que Excede a la Adjudicada, de fecha 10 de septiembre de 2018, anexa al expediente respectivo; **b)** Incluir en la adjudicación a la menor **---**, en su calidad de --- del titular de la adjudicación, señor Florentín López Ortiz, según Solicitud de Inclusión de Beneficiaria de fecha 10 de septiembre de 2018, vínculo familiar comprobado con la Certificación de Partida de Nacimiento, documentos anexos al expediente respectivo; inmueble situado en el Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble identificado como **EL CIPRES,** y registralmente como **SIN DENOMINACION,** pero denominado administrativamente como **HACIENDA EL CIPRES Y EL HAVILLAL,** ubicadaen jurisdicción de Conchagua, departamento de La Unión, 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: 22** |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares:  --- | PORCION EL CIPRES | --- | --- | 510.79 | 583.76 | 5107.90 |
| 510.79 | 583.76 | 5107.90 |
| **Área Total: 510.79**  **Valor Total ($): 583.76**  **Valor Total (¢): 5107.90** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **1** | **510.79** | **583.76** | **5107.90** |
| **TOTAL LOTES** | **0** | **0** | **0** | **0** |

**SEGUNDO:** Advertir al adjudicatario, a través de una cláusula especial en la escritura correspondiente de compraventa del inmueble, que deberá cumplir con las recomendaciones ambientales relacionadas en el considerando V del presente punto de acta. **TERCERO:** Comunicar al Departamento de Créditos de este Instituto, que deberá realizar los cambios correspondientes en la Base de Datos. **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:** Facultara 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.”””””

“”””XIV) A solicitud de la señora: **LUZ ARGENTINA MEJIA DE PINEDA,** 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 46, relacionado con la adjudicación en venta de 1 lote agrícola, ubicado en el Proyectodenominado **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA Y ASENTAMIENTO COMUNITARIO**, desarrollado en el inmueble conocido registralmente **SIN DENOMINACION,** y administrativamente como **HACIENDA MECHOTIQUE EXCEDENTE HIJUELA 3, POLIGONO 1,** situada registralmente en cantón el Corozal, jurisdicción de Berlín, departamento de Usulután, y según planos aprobados en jurisdicción de Berlín, departamento de Usulután, **código de proyecto 110214, SSE 248, entrega 04**, en el cual 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., estableciéndose el valor del inmueble por $136,308.57; por hectárea de $1,576.84 y por metro cuadrado de $0.157684.

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, inscrita en la Matricula --- -00000, a favor del ISTA, el día 6 de marzo de 2007.

II. 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,** estableciéndose el valor del inmueble por $136,308.57, por hectárea de $1,576.88 y por metro cuadrado de $0.157688.

III. Mediante el Punto XIII del Acta de Sesión Ordinaria 19-2018 de fecha 24 de septiembre de 2018, se aprobó el Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario en el inmueble en mención, en un área de 86 Hás. 44 As. 21.86 Cás., que incluye: --. Es de mencionar, que las áreas que han sido identificadas como zonas verdes, conservarán su uso como tal y no serán parceladas debido a su tipificación y características. Aprobándose el valor base de $1,690.47 por hectárea para los lotes agrícolas con clase de suelo IV, por lo que se recomienda el precio de venta para éste de $1,531.65. Los criterios utilizados por el referido Departamento para recomendar el precio de venta son los aprobados de conformidad al procedimiento establecido en el Instructivo “Criterios de 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.

IV. Es necesario advertir a la adjudicataria, a través de una cláusula especial en la escritura correspondiente de compraventa del inmueble, que deberá cumplir con las medidas emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, referentes a:

**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.

**d)** Buen manejo y disminución de los residuos sólidos.

Lo anterior, de conformidad a lo establecido en el Acuerdo Segundo del Punto XIII del Acta de Sesión Ordinaria 19-2018 de fecha 24 de septiembre de 2018.

V. Según valúo de fecha 6 de noviembre 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 relacionará en el Acuerdo Primero del presente punto de acta, y que ha sido requerido por la solicitante calificada dentro del Programa de Solidaridad Rural, como Campesinos sin Tierra.

VI. Conforme al Acta de Posesión Material de fecha 5 de diciembre de 2017, levantada por el técnico de la Oficina Regional Usulután, señor Ricardo Adán Soto Martínez, la solicitante se encuentra poseyendo el inmueble de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 1 año.

VII. De acuerdo a declaración simple contenida en la Solicitud de Adjudicación de Inmueble de fecha 5 de diciembre de 2017, la peticionaria manifiesta que ni ella ni la integrante de su grupo familiar son empleadas 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, reporte de valúo por lote, reportes de búsqueda de la solicitante para adjudicación generados por la Oficina Regional Usulután, 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, certificación de partida de nacimiento y carencia de bienes; con lo que se justifican las circunstancias legales para sustentar dicha petición y que además la beneficiaria 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 01 lote agrícola a favor de la señora: **LUZ ARGENTINA MEJIA DE PINEDA,** y -- menor -- **---**; de las generales antes expresadas, ubicado en elProyectodenominado **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA Y ASENTAMIENTO COMUNITARIO**, desarrollado en el inmueble conocido registralmente **SIN DENOMINACION,** y administrativamente como **HACIENDA MECHOTIQUE EXCEDENTE HIJUELA 3, POLIGONO 1,** situada registralmente en cantón el Corozal, jurisdicción de Berlín, departamento de Usulután, y según planos aprobados en jurisdicción de Berlín, departamento de Usulután,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: 04** |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Lotes:  --- | HACIENDA MECHOTIQUE, EXCEDENTE HIJUELA 3 POLIGONO 1 | --- | --- | 7912.74 | 1211.95 | 10604.56 |
| 7912.74 | 1211.95 | 10604.56 |
| **Área Total: 7912.74**  **Valor Total ($): 1211.95**  **Valor Total (¢): 10604.56** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **TOTAL LOTES** | **1** | **7912.74** | **1211.95** | **10604.56** |

**SEGUNDO:** Advertir a la adjudicataria a través de una cláusula especial en la escritura correspondiente de compraventa del inmueble, que deberá cumplir con las medidas ambientales relacionadas en el considerando IV 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.”””

““””XV) A solicitud de los señores: **1) SOLIA GRISELDA CAMPOS DE LEON,** conocida tributariamente como **SOLIA GRISELDA CAMPOS,** de -- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y --- **JOSE BLADIMIR RAMOS CAMPOS,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; y **2) JOSE JULIO GARCIA LOVOS,** 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 47, relacionado con la adjudicación en venta de 02 lotes agrícolas, ubicados en 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, departamento de Usulután, **código de proyecto 110220, SSE 349, entrega 6**, en el cual 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 año 2000, por un precio de $134,068.57, a razón de $960.0327 por hectárea y de $0.09600327 por metro cuadrado.

El área adquirida está compuesta de 2 porciones, las cuales no forman cuerpo, siendo trasladadas al SIRyC, generando 2 matrículas, las cuales se identifican de la siguiente manera: Hacienda Mechotique Porción 1 con un área de 1,342, 500.00 Mts2 con Matrícula --- -00000 y Hacienda Mechotique Porción 2 con un área de 54,000.00 Mts2 con Matrícula --- -00000.

Del inmueble denominado **Hacienda Mechotique Porción 1,** 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 | REMEDICION | ANP |

II. Mediante el Punto X del Acta de Sesión Ordinaria 19-2018 de fecha 24 de septiembre de 2018, se aprobó 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, 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: --. Aprobándose los Valores Base de Venta de: $889.46 por hectárea para los lotes agrícolas con clase de suelo IVes, por lo que se recomienda el precio de venta para éstos de: $809.41 por hectárea; 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. Dentro del Proyecto relacionado se encuentran los inmuebles objeto del presente punto de acta.

III. Es necesario advertir a los adjudicatarios, a través de una cláusula especial en las escrituras correspondientes de compraventa de los inmuebles que deberán cumplir las medidas ambientales emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, referentes a:

**a)** Evitar la deforestación en el bosque existente.

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

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

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

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

**f)** Restauración del ecosistema que ha sufrido daños o alteraciones.

**g)** Minimizar el uso de agroquímicos en los cultivos.

**h)** Evitar la tala y extracción de leña para la comercialización.

**i)** Evitar las quemas de rastrojos.

**j)**  Evitar los incendios forestales.

**k)** Evitar las quemas de desechos sólidos.

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

Lo anterior, de conformidad a lo establecido en el Acuerdo Segundo del Punto X del Acta de Sesión Ordinaria 19-2018 de fecha 24 de septiembre de 2018.

IV. Según valúos de fecha 30 de octubre 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 como Campesinos sin Tierra.

V. El Informe Técnico con referencia SGD-02-0093-19 de fecha 17 de enero de 2019, 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 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-02-0092-19 emitido el día 16 de enero de 2019, por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos.

VI. De acuerdo a declaraciones simples contenidas en las solicitudes de adjudicación de inmueble de fecha 03 de octubre 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 lote, reportes de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones generados por la Oficina Regional Usulután, 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, solicitudes de adjudicación de inmueble, propuesta de adjudicación de inmuebles, copias de documentos únicos de identidad, tarjetas de identificación tributaria, Certificación de Partida de nacimiento y carencias de bienes; con lo que se justifican las circunstancias legales para sustentar dicha petición 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 02 lotes agrícolas a favor de los señores: **1) SOLIA GRISELDA CAMPOS DE LEON,** conocida tributariamente como **SOLIA GRISELDA CAMPOS,** y --- **JOSE BLADIMIR RAMOS CAMPOS;** y **2) JOSE JULIO GARCIA LOVOS,** y -- menor -- **---;** de las generales antes expresadas, ubicados en el Proyecto denominado **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA Y ASENTAMIENTO COMUNITARIO,** desarrollado en el inmueble **SIN DENOMINACIÓN** y según Planos como **HACIENDA MECHOTIQUE PORCION 3**, situada en jurisdicción de Berlín, departamento de Usulután,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: 06** |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Lotes:  --- | HDA. MECHOTIQUE PORCION 3 | --- | --- | 7021.91 | 568.36 | 4973.15 |
| 7021.91 | 568.36 | 4973.15 |
| **Área Total: 7021.91**  **Valor Total ($): 568.36**  **Valor Total (¢): 4973.15** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Lotes:  --- | HDA. MECHOTIQUE PORCION 3 | --- | --- | 7021.91 | 568.36 | 4973.15 |
| 7021.91 | 568.36 | 4973.15 |
| **Área Total: 7021.91**  **Valor Total ($): 568.36**  **Valor Total (¢): 4973.15** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **TOTAL LOTES** | **2** | **14043.82** | **1136.72** | **9946.30** |

**SEGUNDO:** Advertir a los adjudicatarios, a través de una cláusula especial en las escrituras de compraventa de los inmuebles, que deberán implementar las medidas emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, 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 las respectivas escrituras y al Departamento de Registro para que realice los trámites de inscripción de las mismas. **SEXTO:** 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.””””

“””XVI) La señora Presidenta somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 48, solicitado por el Departamento de Proyectos de Parcelación mediante oficio SGD-03-0127-19 de fecha 30 de enero de 2019, relacionado con la aprobación del **PROYECTO** de **ASENTAMIENTO COMUNITARIO Y LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA** desarrollado en el inmueble denominado **HACIENDA JOYA DE LA PAZ,** según plano **HACIENDA JOYA DE LA PAZ, PORCION 3,** yadministrativamente como **HACIENDA LA JOYA (LOS DECIDIDOS),** situada en cantón El Callejón, jurisdicción de Zacatecoluca, departamento de La Paz, con una extensión superficial de **08 Hás. 69 Ás. 35.01Cás**., inscrito bajo la Matrícula --- -00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección del Centro departamento de la Paz; al respecto se hacen las siguientes consideraciones:

I. Según Escritura Pública de Compraventa --- del Libro --- otorgada ante los oficios notariales de Salvador Iraheta Romero, de fecha --- de --- de ---, la Sociedad Colectiva Mercantil Agrícola “COLORADO HERMANOS”, vendió al ISTA un inmueble rustico sin denominación, situada en jurisdicción de Zacatecoluca, departamento de La Paz con un área de 159 Hás. 19 Ás. 94 Cás. La cual se modificó según datos del Instituto Geográfico Nacional quedando un área de 136 Hás. 30 Ás. 90.00 Cás., que fue la que se vendió al ISTA por un precio de ¢700,000.00, equivalentes a $80,000.00 a razón de $586.90 por hectárea y de $0.058690 por metro cuadrado, cabe mencionar que en dicha compraventa, del inmueble se constituyeron dos servidumbres: una de acueducto y una de tránsito, de las cuales ninguna recae dentro del área donde se desarrolla el Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario, objeto del presente punto de acta.

Dicho inmueble fue inscrito al número --- del Libro --- de Propiedad del departamento de La Paz, traslada a la Matrícula ---, y posteriormente a SIRyC bajo la Matrícula --- -00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección del Centro departamento de la Paz, con un área de 136 Hás. 30 Ás. 90.00 Cás.

II. En el inmueble denominado HACIENDA LA JOYA, situado en cantones La Joya y El Callejón, jurisdicción de Zacatecoluca, departamento de La Paz, se aprobó un Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario en un área de 114 Hás. 94 Ás.36.68 Cás., según consta en el Punto VIII-11 del Acta Ordinaria 43-93 de fecha 25 de noviembre de 1993. Según Estudio Registral con referencia SGL- 04-00697-17 de fecha 21 de Abril de 2017, del referido Proyecto, se han realizado una serie de segregaciones, quedando un resto registral de 607,516.33 Mts.2, inscrito a favor del ISTA.

Del área anteriormente mencionada, se ha desmembrado una porción de 86,935.01 Mts.², según consta en Escritura Pública de Desmembración en Cabeza de su Dueño número ---, del Libro número ---, de fecha --- de --- de ---, otorgada ante los Oficios Notariales del Licenciado Luis Alonso Orantes Hernández generándose así la Porción 3, inscrita a favor del ISTA bajo la matrícula --- -00000 del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección del Centro, departamento de La Paz, siendo en esta porción donde se desarrolla el Proyecto objeto del presente punto de acta.

III. En el inmueble identificado como **HACIENDA JOYA DE LA PAZ,** según plano **HACIENDA JOYA DE LA PAZ, PORCION 3,** yadministrativamente como **HACIENDA LA JOYA (LOS DECIDIDOS),** situada en cantón El Callejón, jurisdicción de Zacatecoluca, departamento de La Paz, inscrito a favor del ISTA a la Matrícula --- -00000, se implementará un Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario, con un área total de  **86,935.01** **Mts.2,** quedando distribuido de la siguiente manera:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **HACIENDA JOYA DE LA PAZ, PORCION 3** | | |
| **--- -00000** | | |
| **DESCRIPCIÓN** | **ÁREAS (Hás.)** | **ÁREAS (m²)** |
| **ASENTAMIENTO COMUNITARIO (--- Solares de Vivienda):** |  |  |
|  | 00 Hás. 21 Ás. 62.27 Cás. | 2,162.27 |
|  | 00 Hás. 22 Ás. 16.45 Cás. | 2,216.45 |
|  | 00 Hás. 36 Ás. 43.75 Cás. | 3,643.75 |
|  | 00 Hás. 15 Ás. 35.10 Cás. | 1,535.10 |
|  | 00 Hás. 26 Ás. 78.53 Cás. | 2,678.53 |
|  | 00 Hás. 56 Ás. 56.84 Cás. | 5,656.84 |
|  | 00 Hás. 32Ás. 28.42 Cás. | 3,228.42 |
| **SUB TOTAL…** | **02 Hás.11Ás. 21.36Cás.** | **21,121.36** |
| **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA (--- Lotes Agrícolas) :** |  |  |
|  | 01 Hás. 10 Ás. 17.18 Cás. | 11,017.18 |
|  | 02 Hás.03 Ás.14.07 Cás. | 20,314.07 |
|  | 00 Hás. 92 Ás. 93.41 Cás. | 9,293.41 |
| **SUB TOTAL…** | **04 Hás. 06 Ás. 24.66Cás.** | **40,624.66** |
| **ÁREAS COMPLEMENTARIAS:** |  |  |
|  | 00 Hás. 48 Ás. 87.66 Cás. | 4,887.66 |
|  | 00 Hás. 01 Ás. 98.97 Cás. | 198.97 |
|  | 00 Hás. 92 Ás. 43.41Cás. | 9243.41 |
|  | 00 Hás. 01 Ás. 67.23 Cás. | 167.23 |
| **SUB TOTAL…** | **01 Hás. 44 Ás. 97.27 Cás.** | **14,497.27** |
|  | 01 Hás. 06Ás. 23.26 Cás. | 10,691.72 |
| **ÁREA TOTAL DEL PROYECTO** | **08 Hás. 69Ás. 35.01 Cás.** | **86,935.01** |

**RESUMEN DEL PROYECTO.**

--

IV. Mediante informe con referencia UAM-00-0328-16, de fecha 6 de septiembre de 2016, emitido por la Unidad Ambiental, se dejó constancia que se realizó inspección de campo al inmueble denominado: HACIENDA LA JOYA, y administrativamente denominada HACIENDA LA JOYA (LOS DECIDIDOS), departamento de La Paz, con el objetivo de verificar la factibilidad en materia ambiental de la ejecución del proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola sin afectar los recursos naturales; practicando además una evaluación identificando aspectos ambientales que han y están generando impactos negativos en el ambiente; y de no implementar medidas 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:

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

**2)** Minimizar el uso de agroquímicos.

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

**4)** Evitar las quemas de rastrojos.

**5)** Coordinación con las autoridades municipales para la implementación de medidas para el manejo de los desechos sólidos y de las aguas residuales.

**6)** No cambiar el uso del suelo.

Recomendando además, que se cumplan los siguientes aspectos técnicos:

**a)** Que los beneficiarios (as) del proyecto, implementen las medidas ambientales descritas en el cuadro anterior; y corresponderá a dichos beneficiarios (as) el cumplimiento.

**b)** Que no se cambie el uso del suelo, de las tierras que contienen la plantación forestal de la especie de teca; y el aprovechamiento sea de forma sostenible sin llegar a su eliminación; y corresponderá a los beneficiarios (as) el cumplimiento.

**c)** Que se delimiten las zonas de protección de los ríos y quebradas existentes, de una dimensión no menor a diez (10) metros o hasta donde amerite o cubra la vegetación natural existente, medidos de forma horizontal a partir del nivel más alto alcanzado por las aguas; en cumplimiento a la “Ley Forestal”.

**d)** Que se delimite la zona de protección considerando toda el área cubierta de vegetación natural con una dimensión no menor a 15 metros, específicamente del lote agrícola N° 3, polígono 7,que colinda con el río.

**e)** Que se delimite la trayectoria de la quebrada con su respectiva zona de protección no menor de 10 metros o con cobertura vegetal, que atraviesa los inmuebles según el plano preliminar que conforman las plantaciones de teca Nos. 12, 13, 14, 15, 16, 17-1, 17-2; y la quebrada en el inmueble de las plantaciones de teca Nos. 6, polígono 6, Porción 8 (Ley Forestal).

Dicho informe ambiental fue actualizado por el de fecha 14 de septiembre de 2018, con referencia UAM-00-0197-18, que relaciona específicamente la Porción 3, en el cual se menciona que el inmueble no presenta cambio en su estructura física; y en confrontación del plano preliminar del proyecto con el cual se elaboró el mencionado informe con el plano definitivo a presentar para aprobación en el Centro Nacional de Registros (CNR), el Proyecto refleja cambios en el diseño, los cuales se detallan a continuación:

\*Los polígonos “G”, “H”, “I” Y “J”, del asentamiento comunitario, los polígonos “A”; “B”, “C” y “D”, de solares productivos y zona verde, pasaron a formar los polígonos “2” y “3” de la lotificación agrícola.

\*Además, el nombre del inmueble, de Hacienda La Joya (Los Decididos), queda definitivamente como, **Hacienda La Joya de La Paz.**

Aclarando que con dichos cambios no se afectan los recursos naturales.

En relación a las recomendaciones técnicas descritas en el informe antes relacionado; éstas han sido superadas.

Y tomando en consideración lo antes descrito, es factible continuar con la ejecución del proyecto del asentamiento comunitario y lotificación agrícola en el inmueble denominado **Hacienda La Joya de La Paz, Porción 3.**

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

VI. Según informe de fecha 1 de octubre de 2018 con SGD-02-3858-18 emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, se recomienda los Valores Promedio de Referencia de la Zona de $3,223.18 por hectárea para los lotes agrícolas con clase de suelo IV, y de $4.44 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, acuerdos de Junta Directiva, copias de: resolución de planos, Acuerdo de Junta Directiva, Escritura Pública de Compraventa de inmueble a favor del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, Estudio Registral, consultas virtuales al Centro Nacional de Registros, informes ambientales y de Avalúo, Cuadro Resumen de áreas y Planos antiguos y nuevo 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 denominado **HACIENDA JOYA DE LA PAZ,** según plano **HACIENDA JOYA DE LA PAZ, PORCION 3,** yadministrativamente como **HACIENDA LA JOYA (LOS DECIDIDOS),** situada en cantón El Callejón, jurisdicción de Zacatecoluca, departamento de La Paz, con una extensión superficial de **08 Hás. 69 Ás. 35.01Cás**., inscrito bajo la Matrícula --- -00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección del Centro departamento de la Paz, 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 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 Nuevas Opciones de Tenencia de la Tierra. **CUARTO:** Aprobar los valores promedio de referencia de la zona de:$3,223.18 por Hectárea para los lotes agrícolas con clase de suelo IV, y $4.44 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.””””

“””XVII) La señora Presidenta somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 49, solicitado por el Departamento de Proyectos de Parcelación mediante oficio SGD-03-0128-19, de fecha 30 de enero de 2019, relacionado con la aprobación del Proyectodenominado como **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA Y ASENTAMIENTO COMUNITARIO,** desarrollado en el inmueble identificado como **FINCA LAS VICTORIAS PORCION 1**, ubicada en jurisdicción de Teotepeque, departamento de La Libertad, con una extensión superficial de **339,101.80 Mts²**., e 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; al respecto se hacen las siguientes consideraciones:

I. Mediante el Punto XXII del Acta de Sesión Ordinaria 09-2007, de fecha 14 de marzo de 2007, el ISTA adquirió por compraventa el inmueble identificado como **FINCA LAS VICTORIAS**, situado en jurisdicción de Teotepeque, departamento de La Libertad, con un área de **51 Hás. 56 Ás. 76.00 Cás**, por un valor de ¢1,475,658.44 equivalente a $168,646.68, a razón de $3,270.40 por hectárea, y de $0.327040 por metro cuadrado.

La transferencia fue materializada a través del Testimonio de Escritura de Compraventa N° --- del Libro --- de Protocolo, otorgada por el señor Rubén Antonio Figueroa Álvarez, a favor del ISTA ante los oficios de la Notario Carolina Eugenia Arana Cañas, inscrito a la Matrícula --- -00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, departamento de La Libertad.

II. Según Escritura de Desmembración Simple número --- del libro --- de fecha --- de --- de ---, otorgada ante los oficios notariales de Luis Alonso Orantes Hernández, el ISTA desmembró una porción de la misma naturaleza y situación del inmueble general, la cual se denomina **FINCA LAS VICTORIAS PORCIÓN 1,** con un área de 339,101.80 Mts², inscrito a la Matrícula --- -00000 del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro departamento de La Libertad, siendo esta la Porción donde se desarrollará el Proyecto objeto del presente punto de acta, quedando distribuido de la siguiente forma:

**FINCA LAS VICTORIAS PORCIÓN 1**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Matrícula --- -00000** | | | | | | | | |
| **DESCRIPCIÓN** | **AREAS** | | | | | | | **AREAS (M2)** |
| **Lotificación Agrícola:** | | | | | | | |  |
|  | 1 | | Hás. | 40 | Ás. | 51.28 | Cás. | 14,051.28 |
|  | 0 | | Hás. | 86 | Ás. | 45.02 | Cás. | 8,645.02 |
|  | 1 | | Hás. | 70 | Ás. | 31.05 | Cás. | 17,031.05 |
|  | 0 | | Hás. | 90 | Ás. | 19.92 | Cás. | 9,019.92 |
|  | 2 | | Hás. | 42 | Ás. | 88.53 | Cás. | 24,288.53 |
|  | 4 | | Hás. | 96 | Ás. | 30.54 | Cás. | 49,630.54 |
|  | 0 | | Hás. | 29 | Ás. | 12.38 | Cás. | 2,912.38 |
|  | 0 | | Hás. | 28 | Ás. | 69.80 | Cás. | 2,869.80 |
|  | 1 | | Hás. | 64 | Ás. | 79.30 | Cás. | 16,479.30 |
| **Sub-Total (--- lotes)** | **14** | | **Hás.** | **49** | **Ás.** | **27.82** | **Cás.** | **144,927.82** |
| **Asentamiento Comunitario:** |  | |  |  |  |  |  |  |
|  | 0 | | Hás. | 10 | Ás. | 41.04 | Cás. | 1,041.04 |
|  | 0 | | Hás. | 12 | Ás. | 66.12 | Cás. | 1,266.12 |
|  | 0 | | Hás. | 22 | Ás. | 96.98 | Cás. | 2,296.98 |
|  | 0 | | Hás. | 07 | Ás. | 76.60 | Cás. | 776.60 |
| **Sub-Total (--- solares)** | **00** | | **Hás.** | **53** | **Ás.** | **80.74** | **Cás.** | **5,380.74** |
| **Áreas Complementarias:** | | |  |  |  |  |  |  |
|  | | 0 | Hás. | 72 | Ás. | 10.66 | Cás. | 7,210.66 |
|  | | 1 | Hás. | 02 | Ás. | 25.51 | Cás. | 10,225.51 |
|  | | 0 | Hás. | 13 | Ás. | 58.42 | Cás. | 1,358.42 |
|  | | 0 | Hás. | 27 | Ás. | 42.28 | Cás. | 2,742.28 |
|  | | 0 | Hás. | 19 | Ás. | 88.44 | Cás. | 1,988.44 |
|  | | 0 | Has. | 00 | As. | 45.21 | Cas | 45.21 |
|  | | 0 | Has. | 00 | As. | 48.30 | Cas. | 48.30 |
|  | | 9 | Hás. | 18 | Ás. | 65.79 | Cás. | 91,865.79 |
|  | | 3 | Hás. | 90 | Ás. | 99.23 | Cás. | 39,099.23 |
|  | | 1 | Hás. | 25 | Ás. | 94.49 | Cás. | 12,594.49 |
|  | | 0 | Has. | 05 | As. | 64.69 | Cas. | 564.69 |
|  | | 0 | Has. | 02 | As. | 08.21 | Cas. | 208.21 |
|  | | 0 | Has. | 02 | As. | 59.31 | Cas. | 259.31 |
|  | | 0 | Has. | 09 | As. | 23.28 | Cas. | 923.28 |
|  | | 1 | Has. | 96 | As. | 59.42 | Cas. | 19,659.42 |
| **Sub-Total** | | **18** | **Hás** | **87** | **Ás** | **93.24** | **Cás** | **188,793.24** |
| **Área Total del Proyecto** | | **33** | **Hás.** | **91** | **Ás.** | **01.80** | **Cás.** | **339,101.80** |

**RESUMEN DEL PROYECTO**

---

III. Según informe de fecha 17 de Marzo de 2017 con referencia UAM-00-91- 17, se realizó inspección de campo en la propiedad denominada según plano preliminar como **HACIENDA LAS VICTORIAS,** situado en jurisdicción de Teotepeque, departamento de La Libertad, con el propósito de determinar la factibilidad en materia ambiental de la ejecución de un Proyecto de Lotificación Agrícola en el inmueble antes descrito sin afectar los recursos naturales, determinando que, por las condiciones existentes observadas en el inmueble, se han identificado aspectos ambientales que están generando impactos negativos en el ambiente al no realizar actividades amigables con el medio ambiente, por lo cual se hace necesaria la implementación de las siguientes medidas ambientales que minimicen dichos impactos, mismos que deberán ser acatados por los beneficiarios:

**1)** Evitar la deforestación de los bosques existentes

**2)** Evitar el cambio del uso del suelo de bosques cafetaleros a cultivos de granos básicos de ser posible cultivar dichos terrenos con cultivos permanentes como frutales, cacao o maderables o hacer una combinación de los mismos

**3)** Evitar la expansión de las fronteras agrícolas hacia las áreas de bosques

**4)** Implementar obras de conservación de suelos en las áreas de cultivos accidentadas (barreras vivas y muertas)

**5)** Evitar la quema de rastrojos

**6)** Utilizar cantidades mínimas de agroquímicos

Concluyéndose que es factible ambientalmente la ejecución del Proyecto.

Recomendándose además:

**a)** En el extremo sur del área perimetral del inmueble, delimitar una zona verde que está precisamente a la entrada de la propiedad, y que es utilizada por los beneficiarios como área de descanso debido a que posee abundante arboleda y que bien puede ser utilizada para realizar otro tipo de reuniones.

**b)** Delimitar un área de bosque que se localiza también al rumbo sur del inmueble, que lo constituye un área que en el pasado en parte fue cultivado con café, pero que en la actualidad es un área de bosque que adicionalmente alberga un nacimiento de agua.

**c)** Levantar una vivienda, colindante con el bosque anteriormente mencionado y dejarle el área que actualmente ocupa en campo. Esta vivienda parece ser, era parte del casco de la antigua finca.

**d)** Levantar y delimitar un nacimiento de agua, que se localiza próximo a la parte intermedia del lindero poniente del área perimetral. Dejarle una zona de protección de aproximadamente unos 50 Mts. en circunferencia, que será la zona de recarga hídrica de dicho nacimiento.

**e)** Delimitar topográficamente las diferentes áreas de bosque que se identificaron en el recorrido de campo y que se señalizaron conjuntamente con el personal de cuadrilla topográfica. Dichas áreas deberán ser identificadas en planos como: “bosques”.

Dicho informe fue actualizado por el de fecha 9 de enero de 2019 con referencia UAM-00-0018-19, en el que declara factible en materia ambiental el desarrollo de un proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario, por no existir afectación de los recursos naturales.

Se aclara que el informe de fecha 17 de Marzo de 2017 con referencia UAM-00-91-17, fue realizado en base a planos preliminares, pero para la actualización se proporcionó planos definitivos, los cuales han tenido modificaciones en cuanto a la delimitación de áreas de bosques, zonas verdes, nacimiento de agua y solar de vivienda, cumpliendo así con las recomendaciones antes señaladas.

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

V. Según informe de fecha 11 de enero de 2019, con referencia SGD-02-0080-19 emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos se recomienda el Valor Base de $4,412.55 por hectárea para los lotes agrícolas con clase de suelo IV y de $11.89 por metro cuadrado para los solares de vivienda. 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, de Desmembración Simple, 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 Proyectodenominado como **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA Y ASENTAMIENTO COMUNITARIO,** desarrollado en el inmueble identificado como **FINCA LAS VICTORIAS PORCION 1**, ubicada en jurisdicción de Teotepeque, departamento de La Libertad, con una extensión superficial de **339,101.80 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 Campesinos Sin Tierra. **CUARTO:** Aprobar el Valor Base de $4,412.55 por hectárea para los lotes agrícolas con clase de suelo IV y de $11.89 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.”””””

“””XVIII) La señora Presidenta somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 50, solicitado por el Departamento de Proyectos de Parcelación mediante oficio SGD-03-0129-19, de fecha 30 de enero de 2019, relacionado con la aprobación del Proyecto denominado **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA**, desarrollado en el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA MIRAVALLE** y según Plano como **HACIENDA MIRAVALLE, PORCIÓN EL JOCOTILLO**, ubicada en jurisdicción y departamento de Sonsonate, con una extensión superficial de **17 Hás. 74 Ás. 07.14Cás**., inscrito a favor del ISTA bajo la Matrícula --- -00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Occidente departamento de Sonsonate; al respecto se hacen las siguientes consideraciones:

I. El inmueble identificado como **HACIENDA MIRAVALLE (DACION** **EN PAGO-DEUDA AGRARIA)** fue adquirido por el ISTA en Dación en Pago por Deuda Agraria, otorgada por la Asociación Cooperativa de Producción Agropecuaria Miravalle de R. L., conforme al Punto XLVII, del Acta de Sesión Ordinaria 33-2000 de fecha 31 de agosto del año 2000, habiendo acordado la referida Cooperativa estar dispuesta a ceder 276 Mzs. de terreno equivalentes a 192 Hás. 89 Ás. 90.77 Cás., en concepto de cancelación de la deuda agraria con la Institución, que hasta el 31 de agosto del año 2000 era de ¢11,194,776.21 colones equivalentes a $ 1,279,402.995 dólares.

Dicho acuerdo fue modificado por el Punto XXXVII, del Acta de Sesión Ordinaria 23-2004 de fecha 17 de junio de 2004, el cual a su vez superado por el Punto XXIV, del Acta de Sesión Ordinaria 43-2004 de fecha 18 de noviembre de 2004, por modificación de área, de 193 Hás. 00 Ás. 03.62 Cás., equivalentes a 276 Mzs. 1449.18 V², por la de 193 Hás. 00 Ás. 03.15 Cás., equivalentes a 276 Mzs. 1448.50 V², siendo esta última la correcta de conformidad a planos aprobados por el CNR.

La cancelación de la Deuda Agraria fue formalizada el día 10 de diciembre de 2004, mediante Escritura Pública número --- del Libro --- del Protocolo de la Notario Marisol Pastora Sandino, estableciéndose un valor de ¢11,200,000.00 colones equivalentes a $ 1,280,000.00 dólares, a razón de un precio por hectárea de $6,632.11 y por metro cuadradode $0.663211,en concepto del pago de la Deuda Agraria.

Cabe mencionar que el valor negociado entre el ISTA y representantes del consejo Directivo y la Junta de Vigilancia de la Cooperativa Miravalle de R.L., según Acta No. 9 celebrada el día 25 de agosto del año 2000 difiere con el valor según informe de avalúo elaborado por el Ing. Edgar Armando Rodríguez, perito evaluador de la Superintendencia del Sistema Financiera siendo este último el que se tomó como base para la negociación.

Así mismo según informe emitido por la Unidad Financiera de la Institución, existe inconsistencia entre el valor en concepto de cancelación de Deuda Agraria establecido en Punto XLVII del Acta de Sesión Ordinaria 33-2000 de fecha 31 de agosto del año 2000 y el de la escritura pública número --- del protocolo de la notario Marisol Pastora Sandino; manifestando además que la diferencia entre las dos cantidades que asciende a la cantidad de $597.00 dólares, fue considerada como Ganancias en Venta de Inmuebles, según fue registrado en la Cuenta Contable número 85951001 estableciendo el registro por un monto total de $ 1,280,000.00 dólares.

Esta escritura además establece que la Dación en Pago por Deuda Agraria está compuesta e inscrita a favor de ISTA de la siguiente manera:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **INMUEBLE** | **ÁREA (HÁS.)** | **ÁREA (M²)** | **MATRÍCULA SIRYC** |
| Hacienda Miravalle  Porción Seis "La Casona" | 26 Hás. 74 Ás. 65.19 Cás. | 267,465.19 | --- -00000 |
| Hacienda Miravalle  Porción Dos "El Jocotillo" | 166 Hás 25 Ás. 37.96 Cás. | 1662,537.96 | --- -00000 |
| **TOTAL** | **193 Hás. 00 Ás. 03.15 Cás.** | **1,930,003.15** |  |

Posteriormente el ISTA, desarrolla en el inmueble identificado como **HACIENDA MIRAVALLE PORCIÓN DOS "EL JOCOTILLO",** una Desmembración en Cabeza de su Dueño, formalizada el día -- de --- de ---, mediante escritura pública número --- del Libro --- del Protocolo de la Notario Ana Patricia Rubio Ayala; generándose 16 porciones, dentro de las cuales estaban las porciones conocidas administrativamente como **PORCIÓN 2-1 (ATAES Porción 1), PORCION 2-2 (ATAES Porción 3**), ambas inscritas con el nombre de **HACIENDA MIRAVALLE PORCIÓN DOS "EL JOCOTILLO",** ubicadas en la jurisdicción de Acajutla, departamento de Sonsonate, la primera Porción con un área de 23 Hás. 35 Ás. 13.02 Cás. equivalentes a 233,513.02 metros cuadrados y la segunda Porción de 01 Hás. 97 Ás. 25.97 Cás., equivalentes a 19,725.97 metros cuadrados, ambas inscritas a favor de este Instituto a las matrículas --- -00000 y --- -00000 respectivamente, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Occidente, departamento de Sonsonate.

Las porciones antes mencionadas y la porción denominada **HACIENDA MIRAVALLE PORCIÓN SEIS “LA CASONA”,** de una extensión de 26 Hás. 74 Ás. 65.19 Cás., equivalentes a 267,465.19 metros cuadrados, adquirida conforme al pago de la cancelación de la Deuda Agraria de la Cooperativa Miravalle, inscrita a favor de este Instituto a la matrícula --- -00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Occidente, departamento del departamento de Sonsonate; fueron reunidas según Escritura Pública de Reunión de Inmuebles número --- del Libro --- del Protocolo del Notario Mario Eduardo Granados Iraheta, otorgada el día --- de --- de ---, sumando en total una extensión de 52 Hás 07 Ás. 04.18 Cás., equivalentes a 520,704.18 metros cuadrados; inscrita en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Occidente, del departamento de Sonsonate, bajo la matrícula **--- -00000**; inmueble ubicado en jurisdicción y departamento de Sonsonate, en el cual se desarrolló un **PROYECTO** denominado **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA Y ASENTAMIENTO COMUNITARIO HACIENDA MIRAVALLE, PORCIÓN EL JOCOTILLO** en un área de **33 Hás. 53 Ás. 35.48 Cás.,** quedando un resto registral de 185,368.70 Mt2.

En el resto registral de 185,368.70 Mt², se realizaron Diligencias de Remedición, según escritura Pública número --- del Libro ---, de Protocolo de fecha --- de --- de ---, otorgada ante los oficios del Notario José David Castillo Cantón, la cual quedó reducida a 17 Hás. 74 Ás. 07.14 Cás., siendo esta área donde se desarrollará el Proyecto objeto de este punto de acta.

II. En el inmueble denominado como **HACIENDA MIRAVALLE PORCION EL JOCOTILLO** de la referida ubicación, se aprobaron nuevos planos que contiene el proyecto de Lotificación Agrícola, quedando distribuido de la siguiente manera:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **CUADRO RESUMEN DE ÁREAS** | | |
| **HACIENDA MIRAVALLE PORCIÓN EL JOCOTILLO** | | |
| **MATRICULA: --- -00000** | | |
| **DESCRIPCION** | **Área (Hás.)** | **Áreas (m²)** |
|  |  |  |
|  | 03 Hás. 82 Ás. 40.31 Cás. | 38,240.31 |
|  | 05 Hás. 44 Ás. 68.53 Cás. | 54,468.53 |
|  | 05 Hás. 03Ás. 16.30 Cás. | 50,316.30 |
| **SUB TOTAL** | **14 Hás. 30 Ás. 25.14 Cás.** | **143,025.14** |
|  |  |  |
|  | 00 Hás. 92 Ás. 57.81 Cás. | 9,257.81 |
|  | 00 Hás. 47 Ás. 18.91 Cás. | 4,718.91 |
|  | 00 Hás. 05 Ás. 24.87 Cás. | 524.87 |
|  | 00 Hás. 07 Ás. 42.07 Cás. | 742.07 |
|  | 00 Hás. 09 Ás. 11.14 Cás. | 911.14 |
|  | 00 Hás. 53 Ás. 60.71 Cás. | 5,360.71 |
|  | 00 Hás. 39 Ás. 95.53 Cás. | 3,995.53 |
|  | 00 Hás. 07 Ás. 92.63 Cás. | 792.63 |
|  | 00 Hás. 80 Ás. 78.33 Cás. | 8,078.33 |
| **SUB TOTAL** | **03 Hás. 43 Ás. 82.00 Cás.** | **34,382.00** |
| **TOTAL DEL PROYECTO** | **17 Hás. 74 Ás. 07.14 Cás.** | **177,407.14** |

**RESUMEN DEL PROYECTO.**

---

Con la ejecución de este proyecto se agota su cabida registral.

Es necesario aclarar que en el Asiento 2 de la Matrícula --- -00000**,** se encuentra inscrita la Servidumbre de Avenamiento o de Riego, la cual está constituida así: **CANAL 1**, a favor de los lotes agrícolas -- del polígono 1; **CANAL 2**, a favor de los lotes agrícolas -, del Polígono 1; y los solares del -, del polígono B, y el solar -, del polígono C; **CANAL 3,** a favor de los lotes agrícolas - del polígono 1, todos pertenecientes al **PROYECTO** denominado **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA Y ASENTAMIENTO COMUNITARIO HACIENDA MIRAVALLE, PORCIÓN EL JOCOTILLO**, desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA MIRAVALLE PORCION EL JOCOTILLO**, el cual fue aprobado en el Punto XXVII del Acta de Sesión Ordinaria 39-2016 de fecha 8 de diciembre de 2016,por lo que el proyecto objeto del presente punto de acta, no está afectado con la mencionada servidumbre.

III. Según informe con referencia UAM-00-0109-17, con fecha 20 de marzo de 2017, la Unidad Ambiental, se realizó inspección de campo en el inmueble denominado **HACIENDA MIRAVALLE PORCIÓN EL JOCOTILLO**, ubicado en el municipio de Acajutla, departamento de Sonsonate; con el propósito de determinar en materia ambiental la factibilidad del desarrollo del proyecto de Lotificación Agrícola, pendiente de legalizar en el referido inmueble, concluyendo que es factible llevar a cabo su ejecución, siempre y cuando se cumplan las siguientes consideraciones :

Es necesario levantar drenajes y sus áreas de protección, en las partes altas destinadas para asentamiento comunitario ya que existen problemas de drenaje, y en las bajas designadas para parcelas agrícolas, debido a que se empantanan en  los inviernos copiosos.

El informe anterior fue actualizado por el de fecha 11 de septiembre de 2018, con referencia UAM-00-0185-18, con el objeto de validar las recomendaciones anteriores para el desarrollo del proyecto, como también ratificar la factibilidad del mismo; verificándose tanto en físico como en el plano que las recomendaciones fueron superadas, concluyendo que es factible continuar con la realización del proyecto.

IV. El Proyecto será destinado para beneficiar a personas comprendidas en el Programa Campesinos sin Tierra.

V. En el informe de fecha 8 de octubre de 2018, con referencia SGD-02-3895-18, emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, se recomienda el valor base de: $8,226.42 por hectárea para los lotes agrícolas con clase de suelo IIIs, y de $6,992.45 por hectárea para los lotes agrícolas con clase de suelo III hs., 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, copias de: resolución de planos, acuerdos de Junta Directiva, escrituras públicas de: Desmembración en Cabeza de su Dueño, Dación en Pago, y de Protocolización de Diligencias de Remedición, Estudio Registral, consulta virtual al Centro Nacional de Registros, informes ambientales y de Avalúo, 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 registralmente como **HACIENDA MIRAVALLE** y según plano como **HACIENDA MIRAVALLE, PORCIÓN EL JOCOTILLO**, ubicada en la jurisdicción y departamento de Sonsonate, con una extensión superficial de **17 Hás. 74 Ás. 07.14Cás**., inscrito bajo la Matrícula --- -00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Occidente departamento de la Sonsonate, que comprende: -; según la distribución relacionada en el considerando II del presente punto de acta. **SEGUNDO**:Destinar el Proyecto para beneficiar a personas comprendidas dentro del Programa Campesinos sin Tierra. **TERCERO:** Aprobar el valor base de:$8,226.42 por hectárea para los lotes agrícolas con clase de suelo IIIs, y de $6,992.45 por hectárea para los lotes agrícolas con clase de suelo III hs., 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.”””””

No habiendo más que hacer constar, se levanta la sesión ordinaria número cuatro dos mil diecinueve, de fecha treinta y uno de enero de dos mil diecinueve, a las quince horas, firmando los presentes:

LCDA. CARLA MABEL ALVANES AMAYA

PRESIDENTA

SR. VICENTE VENTURA

VICEPRESIDENTE

**DIRECTORES**

SR. CARLOS RIVERA

C/P CARLOS RODRIGUEZ RIVERA

LIC. JOSÉ AGUSTIN VENTURA HERRERA

LIC. JOSÉ ANGEL VILLEDA CASTILLO