SESIÓN ORDINARIA No. 03 – 2020 FECHA: 23 DE ENERO DE 2020

En el salón de sesiones de la Junta Directiva del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, a las catorcehoras del día veintitrésde enero de dos mil veinte, reunidos los señores miembros de la Junta Directiva, Licenciado Oscar Enrique Guardado Calderón, Presidente; Licenciado Jaime Neftalí Orellana Gómez, 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 la Licenciada Maribel Hortencia Rodríguez de Romero, actuando como secretaria interina para esta sesión y Directora Suplente por parte del Centro Nacional de Registros.

Justificaronsu inasistencia a la presente sesión loslicenciados Rafael Antonio Guardado Espinoza, Director Propietario por parte del Centro Nacional de Registros, Carlos Arturo Jovel Murcia y Violeta Eugenia Herrera de Díaz, Directores Propietario y Suplente, en su orden, por parte del Banco de Fomento Agropecuario.

El señor Presidente 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.

II – 1 Nombramiento de Secretario Interino para esta sesión.

**UNIDAD FINANCIERA INSTITUCIONAL**

1. Oficio con referencia UFI-00-0011-2020, por medio del cual el Lic. Carlos Isaías Reyes del Cid, solicitando la aprobación del Presupuesto Extraordinario Agroindustrial 2020, por un monto de $3,223,245.00.
2. Oficio con referencia UFI-00-0012-20, mediante el cual el Lic. Carlos Isaías Reyes del Cid, solicita la modificación del Punto IV del Acta de Sesión Ordinaria 09-2018, en el sentido de reducir los montos asignados a Cajas Chicas de las Oficinas Regionales y Gerencia de Operaciones y Logística, con el recorte de $100.00 c/u, para establecer la Caja Chica por un monto de $500.00 a la Gerencia de Escuela Agraria.

**GERENCIA LEGAL**

1. Dictamen jurídico 41, referente a la adjudicación en venta de **02 solares para vivienda**, en HDA. SANTA MARTA PORCIÓN PRIMERA, PORCIÓN 2, departamento de Cabañas. ENTREGA 02.
2. Dictamen jurídico 42, referente a la adjudicación en venta de **01 solar para vivienda y 02 lotes agrícolas**, en HDA. SAN RAYMUNDO, PORCIÓN 1-1, departamento de Ahuachapán. ENTREGA 20.
3. Dictamen jurídico 43, referente a la adjudicación en venta de **01 solar para vivienda**, en HDA. SAN LUIS, PORCIÓN 3-ISTA (FINCA LOS CONTRERAS) departamento de Sonsonate. ENTREGA 46.
4. Dictamen jurídico 44, referente a la adjudicación en venta de **03 solares para vivienda**, en FINCA LAS MERCEDES, PORCIÓN EL PLANÓN, departamento de Sonsonate. ENTREGA 13.
5. Dictamen jurídico 45, referente a la adjudicación en venta de **01 solar para vivienda,** en HDA. CHILANGUERA I, PORCIÓN 3, ASENTAMIENTO COMUNITARIO 6 MUNDO NUEVO, departamento de San Miguel. ENTREGA 31.
6. Dictamen jurídico 46, referente a la adjudicación en venta de **03 lotes agrícolas,** en HDA. SAN FELIPE, PORCIÓN DACIÓN, PORCIÓN 1, departamento de Usulután. ENTREGA 05.
7. Dictamen jurídico 47, referente a la adjudicación en venta de **01 solar para vivienda y 01 lote agrícola**, en HDA. SAN ARTURO COLECTIVA 13, departamento de La Libertad. ENTREGA 05.
8. Dictamen jurídico 48, referente a la adjudicación en venta de **01 solar para vivienda**, en HDA. MIRAVALLE, PORCIÓN EL JOCOTILLO, departamento de Sonsonate. ENTREGA 09.
9. Dictamen jurídico 49, referente a la modificación del Punto IV del Acta de Sesión Ordinaria 19-95 de fecha 25 de mayo de 1995, por haberse aprobado nuevos planos de Asentamiento Comunitario en HDA. NANCUCHINAME PORCIÓN CINCO LOTE 4-A, en las porciones FE EN DIOS PORCIÓN UNO (2 solares), FE EN DIOS PORCIÓN DOS (14 solares) y FE EN DIOS PORCIÓN TRES (3 solares), departamento de Usulután.
10. Dictamen jurídico 50, referente a la modificación del Acuerdo de Junta Directiva de FINATA, Punto 4, literal B, caso 7 Acta No. JD-18-92. Por inclusión de beneficiarias **en la adjudicación de la parcela 43/11**, en cantón Las Delicias, departamento de San Miguel, ENTREGA 01.
11. Dictamen jurídico 51, referente a Autorizar a la Asoc. Coop. de Producción Agropecuaria Buena Vista, de R.L. para que transfiera a título de venta lotes agrícolas a favor de 18 asociados y sus grupos familiares, resultantes de los Proyectos: HDA. BUENA VISTA INMUEBLE 1; PORCIÓN 1 HDA. BUENA VISTA INMUEBLE 2; PORCIÓN 2, HDA. BUENA VISTA, INMUEBLE 2; PORCIÓN 3, HDA. BUENA VISTA, INMUEBLE 2; PORCIÓN 4, HDA. BUENA VISTA, INMUEBLE 2; PORCIÓN 5, HDA. BUENA VISTA, INMUEBLE 2; PORCIÓN 6, HDA. BUENA VISTA, INMUEBLE 2; PORCIÓN 7, HDA. BUENA VISTA, INMUEBLE 2 y PORCIÓN 8, HDA. BUENA VISTA, INMUEBLE 2, departamento de La Libertad.
12. Dictamen jurídico 52, referente a la adjudicación en venta de **01 solar para vivienda**, en HDA. SANTA MARTA PORCIÓN SEGUNDA, departamento de Cabañas. ENTREGA 05.
13. Dictamen jurídico 53, referente a la adjudicación en venta de **01 solar para vivienda**, en HDA. SAN FELIPE I, LAS ISLETAS, departamento de La Paz. ENTREGA 140.
14. Dictamen jurídico 54, referente a la adjudicación en venta de **05 lotes agrícolas**, en HDA. LA PALMERA LOTE H Y LOTE G-1, PORCIÓN 1, departamento de San Miguel. ENTREGA 10.
15. Dictamen jurídico 55, referente **a la donación de un inmueble** identificado como Zona de Protección 9, a favor de la Alcaldía Municipal de Chirilagua, en HDA. CHILANGUERA I, PORCIÓN 1, RESTO 2, departamento de San Miguel. ENTREGA 57.
16. Dictamen jurídico 56, referente a la **donación del Solar 50, Polígono E**, a favor del Estado y gobierno de El Salvador en el Ramo de Educación, Ciencia y Tecnología, en HDA. CANADA COMUNIDAD EL CASTAÑO-PSR (DEUDA AGRARIA), departamento de Sonsonate. ENTREGA 12.
17. Dictamen jurídico 57, referente a la donación de un inmueble identificado como **ESCUELA**, a favor del Estado y Gobierno de El Salvador en el Ramo de Educación, Ciencia y Tecnología, en HDA. EL CARMEN AGUA FRÍA, departamento de San Miguel. ENTREGA 111.
18. Informe con referencia GLI-00-0091-2020, en atención a escritos presentados por la señora Vilma Elena Rivas de Alvarado, quien solicita se le admita el pago de la Parcela que el ISTA adjudicó en proindiviso a 45 excombatientes en HDA. SAN LUIS LOS ALTOS, departamento de San Vicente.

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

“”””II-1) Debido a que el Licenciado Carlos Arturo Jovel Murcia, quien ha sido nombrado Secretario Interino de esta Junta Directiva, mientras no sea designado al Vicepresidente de este Instituto, justificó su inasistencia a la presente sesión; de conformidad a lo establecido en el artículo 18 letra o) de la misma Ley,**ACUERDA:**Nombrar Secretaria Interina de esta Junta Directiva, únicamente para la presente sesión, ala Licenciada Maribel Hortencia Rodríguez de Romero, Directora Suplente por parte del Centro Nacional de Registros. Este acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.”””””

“””””III) El señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, nota con referencia UFI-00-0011-2020, de fecha 16 de enero de 2020, en la cual el Jefe de la Unidad Financiera Institucional solicita la aprobación del Presupuesto Extraordinario que contiene el Proyecto No. 101 de Programa Agroindustrial para el ejercicio fiscal 2020, por la cantidad de TRES MILLONES DOSCIENTOS VEINTITRÉS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOD DE AMERICA (3,223,245.00), que servirá para pago de salarios, horas extras y beneficios adicionales, Al respecto se considera:

1. Que la Gerencia de Recursos Humanos mediante nota con referencia GRH-00-0035-20, de fecha 15 de enero de 2020, solicitó a la Unidad Financiera Institucional el presupuesto de salarios, horas extras, beneficios adicionales como vacaciones y bonificación, aportes personales entre otros, del Presupuesto extraordinario y agroindustrial correspondiente al ejercicio fiscal 2020, por un monto de ($3,223,245.00), monto que será percibido de la Fuente de Financiamiento del Fondo General del Presupuesto Especial asignado al ISTA 2020.

El refuerzo será financiado mediante los ingresos del Rubro 16

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Especifico de Ingreso** | **Descripción o Concepto** | **Monto a Ejecutar** | **Meses a ejecutar** |
| 16 | Transferencia Corrientes |  |  |
| 162 | Transferencia Corrientes al Sector Publico |  |  |
| 1624201 | Transferencia Corriente al Sector Publico | $   3,223,245.00 | Enero a Diciembre |
|  | **TOTAL** | **$  3,223,245.00** |  |

Lo anterior será aplicado en asignación presupuestaria del específico de Gasto de Rubro 51.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Rubro y Especifico de Gasto** | **Descripción o Concepto** | **Monto asignado** |
| 51 | Remuneraciones | $ 3,223,245.00 |
| 512 | Remuneraciones eventuales |  |
| 51201 | Sueldos | $  2,247,197.16 |
| 51203 | Aguinaldos | $    187,266.43 |
| 51207 | Beneficios Adicionales | $     411,207.78 |
| 513 | Remuneraciones Extraordinarias |  |
| 51301 | Horas Extraordinarias | $       13,905.60 |
| 514 | Contribuciones Patronales a Instituciones de Seguridad Social Públicas. |  |
| 51402 | Por Remuneraciones Eventuales | $     181,795.73 |
| 51403 | Por Remuneraciones Extraordinarias | $        2,133.00 |
|  |  |  |
| 515 | Contribuciones  Patronales a Instituciones de Seguridad Social Privadas |  |
| 51502 | Por Remuneraciones Eventuales | $     178,667.94 |
| 51503 | Por Remuneraciones Extraordinarias | $         1,071.36 |

II. Que el Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, es creado por Ley con el objetivo de ejecutar, en coordinación con otras entidades del Estado la política de transformación agraria, siendo necesario para ello de garantizar a sus beneficiarios la seguridad jurídica de la tierra, mediante la transferencia del dominio por medio de las escrituras debidamente inscritas.

III. Por lo anterior, mediante nota con referencia UFI-00-0010-20, el Jefe de la Unidad Financiera Institucional, Lic. Carlos Isaías Reyes del Cid, solicitó el visto bueno del señor Presidente para requerir el refuerzo presupuestario para el ejercicio 2020 del presupuesto extraordinario y agroindustrial.

La Junta Directiva con base a lo solicitado y de conformidad a lo establecido en el artículo 18 Letras d) y l) de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, **ACUERDA: PRIMERO:** Autorizar el Refuerzo Presupuestario solicitado por el Jefe de la Unidad Financiera Institucional, el cual asciende a un monto total de TRES MILLONES DOSCIENTOS VEINTITRES MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA ($3,223,245.00), **SEGUNDO:** Autorizara la Unidad Financiera Institucional para que de conformidad a la normativa correspondiente haga las aplicaciones en el Presupuesto a reforzarse. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.””””””

“””””IV) El señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, nota con referencia UFI-00-0012-20, de fecha 16 de enero de 2020, mediante el cual el Jefe de la Unidad Financiera Institucional, Licenciado Carlos Isaías Reyes del Cid, solicita la aprobación y modificación del Punto IV del Acta de Sesión Ordinaria 09-2018, de fecha 11 de mayo de 2018, en el sentido de modificar los montos de las Cajas Chicasdel Fondo Circulante de Monto Fijo, de las Oficinas Regionales I, III, IV y V, y la Gerencia de Operaciones Institucional, con el recorte de $ 100.00 para asignar un fondo de $500.00 en la Caja Chica a establecer en la Gerencia de Escuela Agraria, manteniéndose el fondo de $90.000.00 con cargo al Fondo General de la Nación, por lo que se hacen las siguientes consideraciones:

1. Que mediante el Punto IV del Acta de Sesión Ordinaria 09-2018, la Junta Directiva Acordó: “””””**PRIMERO**: Modificar el ACUERDO SEGUNDO del Punto III del Acta de Sesión Ordinaria 17-2016, de fecha 26 de mayo de 2016, en el sentido de incrementar el monto de la Caja Chica asignada a las Oficinas Regionales Paracentral, Usulután y Occidental, a la cantidad de **$2,000.00** (DOS MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA) debiéndose desconcentrar del Fondo Circulante de Monto Fijo, los $1,500.00 que se tenían destinados para el pago de viáticos. **SEGUNDO:** Modificar el ACUERDO TERCERO del Punto III del Acta de Sesión Ordinaria 17-2016 de fecha 26 de mayo de 2016, en el sentido de autorizar que el pago de viáticos para los empleados de las Oficinas Regionales Paracentral, Usulután, Occidental y Oficinas Centrales, se realice en EFECTIVO, pudiendo erogar hasta $1,500.00 dólares del monto de Caja Chica correspondiente a dichas Oficinas Regionales. **TERCERO:** Que de ser necesario la Unidad Financiera Institucional en coordinación con la Unidad de Planificación y la Gerencia de Recursos Humanos, actualicen, según corresponda, la Normativa Institucional y se implemente el mecanismo para el pago en efectivo, **CUARTO:** Ratificar en su demás contenido el Punto III del Acta de Sesión Ordinaria 17-2016 de fecha 26 de mayo de 2016.””””””
2. La modificación solicitada por el Jefe de la Unidad Financiera obedece a petición recibida por la Presidencia Institucional mediante nota con referencia GEA-00-0003-20, suscrita por el Agrónomo Iván Rivera Flores, Gerente Interino de la Gerencia de Escuela Agraria, quien solicita la asignación de fondos para establecer una Caja Chica por la cantidad de $500.00, que serán utilizados en compras de insumos agrícolas para el desarrollo de actividades prácticas de capacitación, papelería para desarrollo de temas de capacitación, insumos para seguimiento de planes profilácticos y aprovisionamiento de alimentación para actividades de capacitación a desarrollar en campo.
3. Mediante nota con referencia UFI-00-0009-20, el Licenciado Carlos Isaías Reyes del Cid, Jefe de la Unidad Financiera Institucional, solicitó el Visto Bueno del señor Presidente, para modificar los montos de las Cajas Chicas del Fondo Circulante del Monto Fijo de las Oficinas Regionales I, III, IV y V, y la Gerencia de Operaciones Institucional, retirándoles del presupuesto actual la cantidad de $100.00. de conformidad a la ilustración siguiente:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **FONDO CIRCULANTE/CAJA CHICA** | | **MONTO ACTUAL A MODIFICAR** | **MONTO A ESTABLECER** |
| **N°** | **FONDO GENERAL** | **CAJA CHICA** | |
| **FONDO CIRCULANTE DE MONTO FIJO** | **$90,000.00** | |
| **1** | Presidencia | $1,000.00 | $1,000.00 |
| **2** | Gerencia de Operaciones | $2,000.00 | $1,900.00 |
| **3** | Región Paracentral | $2,000.00 | $1,900.00 |
| **4** | Región Occidental | $2,000.00 | $1,900.00 |
| **5** | Región San Miguel | $2,000.00 | $1,900.00 |
| **6** | Región Usulután | $2,000.00 | $1,900.00 |
| **7** | Gerencia de Desarrollo Rural | $300.00 | $300.00 |
| **8** | Gerencia de Escuela Agraria | - | $500.00 |

Después de escuchar lo expuesto por el Jefe de la Unidad Financiera Institucional y con base a la normativa señalada, la Junta Directiva en uso de sus facultades, ACUERDA: PRIMERO: Modificar el Punto IV del Acta de Sesión Ordinaria 09-2018, de fecha 11 de mayo de 2018, en el sentido de recortar los montos de las Cajas Chicas del Fondo Circulante de Monto Fijo, de las Oficinas Regionales I, III, IV y V, y la Gerencia de Operaciones Institucional, con el importe de $ 100.00 c/u para asignar un fondo de $500.00 en la Caja Chica a establecer en la Gerencia de Escuela Agraria, de conformidad al siguiente detalle:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **FONDO CIRCULANTE/CAJA CHICA** | | **MONTO** |
| **N°** | **FONDO GENERAL** | **CAJA CHICA** |
| **1** | Presidencia | $1,000.00 |
| **2** | Gerencia de Operaciones | $1,900.00 |
| **3** | Región Paracentral | $1,900.00 |
| **4** | Región Occidental | $1,900.00 |
| **5** | Región San Miguel | $1,900.00 |
| **6** | Región Usulután | $1,900.00 |
| **7** | Gerencia de Desarrollo Rural | $300.00 |
| **8** | Gerencia de Escuela Agraria | $500.00 |

**SEGUNDO:** Ratificar en su demás contenido el Punto IV del Acta de Sesión Ordinaria 09-2018, de fecha 11 de mayo de 2018, Este Acuerdo queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.””””

““””V) A solicitud de las señoras: **1) MARIA ANGELA PORTILLO GOMEZ,** de ---- años de edad, de ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y su hermana **GUILLERMA LUCIA PORTILLO GOMEZ,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---**; y 2) MARIA SANTOS VELIS ALEMAN,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y su menor hija **---**; el señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 41, relacionado con la adjudicación en venta de 02 solares para vivienda, ubicados en el **PROYECTO DE ASENTAMIENTO COMUNITARIO,** desarrollado en el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA SANTA MARTA, PRIMERA PORCION,** ubicada en cantón Santa Marta, jurisdicción de Victoria, departamento de Cabañas; y según Plano como **HACIENDA SANTA MARTA, PORCION PRIMERA, PORCION 2,** situada en jurisdicción de Victoria, departamento de Cabañas, **código de SIIE 090805, SSE 1889, entrega 02,** en el cual la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. El ISTA adquirió mediante Compraventa, por parte de la señora María Magdalena Reyes de Villalvazo, conocida tributariamente por María Magdalena Reyes Beltrán, dos inmuebles de las siguientes áreas: 1) 107,379.53 Mts.², ubicada en HACIENDA SANTA MARTA, PORC. 1RA REUNION (I.G.) REMED y 2) 58,935.92 Mts.², ubicada en HACIENDA SANTA MARTA, PORC. 2DA REUNION (I.G.) REMED, con un área total de: 166,315.45 Mts.², por el Valor de $ 80,000.00; ambas situadas en jurisdicción de Victoria, departamento de Cabañas, según consta en el Punto XI de sesión ordinaria 34-2011, de fecha 28 de septiembre de 2011, materializada en escritura pública de Compraventa número --- del Libro --- ante los oficios de la notaria Marisol Pastora Sandino, de fecha --- de --- de ---, las cuales fueron inscritas respectivamente a favor de este Instituto, a las matriculas números ----00000 y ----00000, ambas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Séptima Sección del Centro, departamento de Cabañas.
2. Las porciones adquiridas fueron remedidas, según detalle siguiente:
3. PORCION PRIMERA REUNION (I.G.) REMEDICIÓN.

Remedida según Escritura Pública de Protocolización de Resolución Final de Diligencias de Remedición número ---, Libro ---, otorgada ante los oficios de la Notaria Leticia Osegueda de Henríquez, el día --- de --- del año ---, resultando el área de: **10 Hás. 51 Ás. 88.39 Cás.,** equivalente a **105,188.39**Mts.², en la que se hizo además 3 segregaciones por estar partida por la calle, generándose así 3 porciones según detalle:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***H A C I E N D A S A N T A M A R T A*** | | |
| **I N M U E B L E** | **AREA (**Mts.²**)** | **MATRICULA** |
| PORCION UNO | 3,308.72 | ----00000\* |
| PORCION DOS | 100,274.01 | ----00000 |
| PORCION TRES | 1,605.66 | --00000 |
| **AREA TOTAL** | **105,188.39** |  |

\*Se aclara que en el Punto XXI del Acta de Sesión Ordinaria 06-2019 de fecha 22 de marzo de 2019, aparece que la matrícula de esta Porción es la 45067352-00000, siendo lo correcto 45067350-00000.

1. PORCION SEGUNDA REUNION (I.G.) REMEDICIÓN.

Remedida según Escritura Pública de Protocolización de Resolución Final de Diligencias de Remedición número ---, Libro ---, otorgada ante los oficios de la Notaria Leticia Osegueda de Henríquez, el día ---de --- de ----, resultando el área de: 05 Hás. 89 Ás. 89.67 Cás., equivalente a 58,989.67 Mts.². Haciendo un área total de ambas porciones de: 16 Hás. 41 Ás. 78.06 Cás., equivalente a 164,178.06 Mts.², a razón de un precio por Hectárea de $4,872.76 y por metro cuadrado de $0.487276.

1. Mediante el Punto XXI del Acta de Sesión Ordinaria06-2019,de fecha 22 de marzo de 2019, se aprobó entre otros el **PROYECTO DE ASENTAMIENTO COMUNITARIO** desarrollado en el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA SANTA MARTA, PRIMERA PORCION,** ubicada en cantón Santa Marta, jurisdicción de Victoria, departamento de Cabañas; y según Plano como **HACIENDA SANTA MARTA, PORCION PRIMERA, PORCION 2,** ubicada en jurisdicción de Victoria, departamento de Cabañas, con una extensión superficial de 100,274.01 Mts², inscrito a favor del ISTA a la Matrícula ----00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Séptima Sección del Centro, departamento de Cabañas, el cual comprende: --- solares de vivienda, Polígonos A, B, C, D, E, F, G, H, e I; Reserva ISTA; Escuela; Bosque; Zona Verde; y Calles. Aprobándose el valor base de:$0.62 por Mt² para los solares de vivienda; por lo que se recomienda el precio de venta para éstos de $0.68. De acuerdo al procedimiento establecido en el Instructivo “Criterio 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 característica. Dentro del proyecto relacionado se encuentran los inmuebles objeto del presente punto de acta.
2. 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:
3. Minimizar el uso de agroquímicos.
4. Evitar la quema de rastrojos y de todos los desechos sólidos.
5. Que la comunidad coordine con las autoridades municipales para la implementación de un manejo de los desechos sólidos y de las aguas residuales.

Lo anterior, de conformidad a lo establecido en el Acuerdo Segundo del Punto XXI del Acta de Sesión Ordinaria N° 06-2019 de fecha 22 de marzo del año 2019.

1. Según valúos de fecha 11 de noviembre de 2019, 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 Campesinos Sin Tierra.
2. Es importante aclarar que no obstante el artículo 8 del Decreto Legislativo 719 que contiene la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones Cooperativas Comunales y Comunitarias Campesinas y Beneficiarios de la Reforma Agraria, regula que el área de los solares de vivienda a transferir no deberá ser mayor a 500 metros cuadrados, esta disposición solo es aplicable a las transferencias que las Asociaciones Cooperativas realizan a favor de sus Asociados, y siendo que los inmuebles a adjudicarse son propiedad del ISTA, se considera que no existe inconveniente en efectuar las adjudicaciones del caso; lo cual tiene su base legal en lo dispuesto en el artículo 18 letra “h” de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en donde se faculta a la Junta Directiva a establecer la determinación de la extensión, precio, plazo y demás condiciones que se refiere a los inmuebles a adjudicarse.
3. Las solicitantes se encuentran poseyendo los inmuebles de forma quieta, pacífica y sin interrupción, de acuerdo al cuadro siguiente:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **NOMBRE DE LOS BENEFICIARIOS** | **FECHA DE LEVANTAMIENTO DE ACTA DE POSESIÓN** | **PERIODO DE POSESION EN AÑOS** | **TECNICO DE LA OFICINA REGIONAL PARACENTRAL** |
| María Ángela Portillo Gómez | 29/11/2018 | 12 | Juan Mejía |
| María Santos Velis Alemán | 9/01/2019 | 10 | Juan Mejía |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

1. De acuerdo a declaraciones simples contenidas en las solicitudes de Adjudicación de Inmueble de fechas: 29 de noviembre de 2018; y 9 de enero de 2019, 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 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 Paracentral, 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, actas de posesión material, copias de documentos únicos de identidad, de 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 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 02solares para vivienda a favor de las señoras: **1) MARIA ANGELA PORTILLO GOMEZ,** y su hermana **GUILLERMA LUCIA PORTILLO GOMEZ; y 2) MARIA SANTOS VELIS ALEMAN**, y su menor hijo **---**; de las generales antes expresadas, ubicados en el **PROYECTO DE ASENTAMIENTO COMUNITARIO,** desarrollado en el inmueble

identificado registralmente como **HACIENDA SANTA MARTA, PRIMERA PORCION, situ**ada en cantón Santa Marta, jurisdicción de Victoria, departamento de Cabañas; y según Plano como **HACIENDA SANTA MARTA, PORCION PRIMERA, PORCION 2,**de la jurisdicción de Victoria, departamento de Cabañas,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:  ---0-00000 | SANTA MARTA PORCION DOS | --- | --- | 640.80 | 435.74 | 3812.73 |
| 640.80 | 435.74 | 3812.73 |
| **Área Total: 640.80**  **Valor Total ($): 435.74**  **Valor Total (¢): 3812.73** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---  **---**  --- | Solares:  ----00000 | SANTA MARTA PORCION DOS | --- | --- | 574.19 | 390.45 | 3416.44 |
| 574.19 | 390.45 | 3416.44 |
| **Área Total: 574.19**  **Valor Total ($): 390.45**  **Valor Total (¢): 3416.44** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **2** | **1214.99** | **826.19** | **7229.16** |
| **TOTAL LOTES** | **0** | **0** | **0** | **0** |

**SEGUNDO:**Advertir a las adjudicatarias, a través de una cláusula especial en las escrituras correspondientes de compraventa de los inmuebles, que deberán 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 las respectivas escrituras y al Departamento de Registro para que realice los trámites de inscripción de las mismas. **SEXTO:**Facultar al señor Presidente para que por sí, o por medio de Apoderado Especial, comparezca al otorgamiento de las correspondientes escrituras. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.””””

““””VI) A solicitud de la señora: **ANITA EVA AREVALO DE CACERES,** conocida por **ANITA EVA AREVALO DE ESCALANTE,** de o--- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y su hijo **RICARDO EZEQUIAS ESCALANTE AREVALO,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; el señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 42, relacionado con la adjudicación en venta de 01 solar para vivienda y 2 lotes agrícolas, ubicados en el Proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola desarrollado en el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA SAN RAYMUNDO,** ubicado en cantón Llano de Doña María, jurisdicción y departamento de Ahuachapán, y según plano como **HACIENDA SAN RAYMUNDO, PORCION 1-1,** ubicado en cantón Llano de Doña María,

jurisdicción y departamento de Ahuachapán, **código de proyecto 010128, SSE 459, entrega 20,** en el cual la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. El ISTA adquirió mediante compraventa el inmueble conocido como HACIENDA SAN RAYMUNDO, con un área de 83 Hás. 86 Ás. 91.64 Cás. equivalente a 838,691.64 MTs², por un valor de $205,169.89, a razón de un precio por hectárea de $2,446.31 y por metro cuadrado de $0.244631, propuesto en venta a esta Institución por la Asociación Cooperativa de Producción Agropecuaria de la Reforma Agraria San Raymundo de R.L., a fin de pagar la deuda adquirida con el Banco de Fomento Agropecuario, según consta en el Punto XL del Acta de Sesión Ordinaria 23-2002, de fecha 13 de junio de 2002 y escritura pública de compraventa número ---, Libro ---, otorgada ante los oficios de la Notario Mónica Michelle Muñoz Guevara, el día --- de octubre de ---, conformada por 6 porciones quedando inscritas a favor de este Instituto de la siguiente manera:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **HACIENDA SAN RAYMUNDO** | | |
| PORCIONES \* | ÁREAS (m²) | MATRÍCULA |
| Porción Uno guion Uno, Hacienda San Raymundo | 825,119.52 | ----00000 |
| Hacienda San Raymundo Porción Dos, Porción 2-1 | 1,749.92 | ----00000 |
| Hacienda San Raymundo Porción Dos, Porción 2-2 | 1,071.06 | ----00000 |
| Hacienda San Raymundo, Porción Dos, Porción 2-3 | 3,633.16 | ----00000 |
| Hacienda San Raymundo, Porción Dos, Porción 2-4 | 1,854.60 | ----00000 |
| Hacienda San Raymundo, Porción Dos, Porción 2-5 | 5,263.38 | ----00000 |
| **AREA TOTAL** | **838,691.64** |  |

\*

según Razón y Constancia de Inscripción.

1. Mediante el Punto XX del Acta de Sesión Ordinaria 02-2019, de fecha 14 de enero de 2019, se aprobó el Proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola desarrollado en el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA SAN RAYMUNDO,** ubicado en cantón Llano de Doña María, jurisdicción y departamento de Ahuachapán**,** y según Plano como **HACIENDA SAN RAYMUNDO, PORCION 1-1,** ubicado en jurisdicción y departamento de Ahuachapán, con un área total de**825,119.52 Mts2,** inscrita a la Matrícula ----00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Occidente, departamento de Ahuachapán, que comprende: --- Lotes Agrícolas, polígonos “1,2,3,4 y 5”, --- solares para vivienda, polígonos “A,B,C y D”, 23 Zonas de Protección, 2 Zonas Verdes, 2 Canaletas, Rio Los Chorros, 13 Quebradas y Calles. 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 los Valores Base de Venta por metro cuadrado de $7.35 para el Solar de Vivienda, y por hectárea de $2,506.76 para los

lotes agrícolas con clase de suelo IVes; por lo que se recomiendan los precios de venta por metro cuadrado de $6.73 y por hectárea de $1,980.34. De acuerdo al procedimiento establecido en el Instructivo “Criterios de Avalúos para la Transferencia de Inmuebles Propiedad de ISTA”, aprobado según 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.

1. Es necesario advertir a la adjudicataria, 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:
2. Evitar la deforestación en el bosque de galería que se encuentra en la trayectoria de la quebrada y en la franja de árboles de Teca en la trayectoria del rio Escalante;
3. Minimizar el uso de agroquímicos en los cultivos;
4. Reforestar las áreas aledañas a las viviendas; y
5. Buen manejo y disposición de los desechos sólidos.

Lo anterior, de conformidad a lo establecido en el Acuerdo Tercero del Punto XX del Acta de Sesión Ordinaria 02-2019, de fecha 14 de enero de 2019.

1. Según valúos de fechas 25 de noviembre de 2019, realizados por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, se recomiendan los precios 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 ha sido requerido por la solicitante calificada dentro del Programa Campesinos sin Tierra.
2. El Informe Técnico con referencia SGD-02-1850-19, de fecha 03 de diciembre de 2019, emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, la solicitante no ejerce la posesión material de los inmuebles, por lo que se verificó en los sistemas informáticos de registro de beneficiarios que lleva la Institución y se constató que éstos, no han sido adjudicados a favor de ninguna persona, encontrándose disponibles para su adjudicación.
3. De acuerdo a Declaración Simple contenida en la Solicitud de Adjudicación de Inmueble de fecha: 12 de septiembre de 2019, 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 del Departamento de Asignación Individual y Avalúos, Cuadro de Valores y Extensiones, reportes de valúos por solar y lotes, reportes de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones generados por la Oficina Regional Occidental, y los departamentos de Asignación Individual y Avalúos y Análisis Jurídico, Propuesta de Adjudicación de inmuebles, copia de 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 tributarias, 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 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 01 solar para vivienda y 02 lotes agrícolas a favor de la señora: **ANITA EVA AREVALO DE CACERES,** conocida por **ANITA EVA AREVALO DE ESCALANTE,** y su hijo **RICARDO EZEQUIAS ESCALANTE AREVALO;** de las generales antes expresadas, ubicados en el Proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola desarrollado en el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA SAN RAYMUNDO,**situada en cantón Llano de Doña María, jurisdicción y departamento de Ahuachapán, y según plano como **HACIENDA SAN RAYMUNDO, PORCION 1-1,** en la jurisdicción y departamento de Ahuachapán**;** 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: 20** | |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---  **---**  --- | Solares:  ----00000 | PORCION 1-1 (PORCION DACION) | --- | --- | 210.01 | 1413.37 | 12366.99 |
| 210.01 | 1413.37 | 12366.99 |
| Lotes:  ----00000  -----00000 | PORCION 1-1 (PORCION DACION)  PORCION 1-1 (PORCION DACION) | ---  --- | ---  --- | 2478.70  390.52 | 490.87  77.34 | 4295.11  676.73 |
| 2869.22 | 568.21 | 4971.84 |
| **Área Total: 3079.23**  **Valor Total ($): 1981.58**  **Valor Total (¢): 17338.83** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **1** | **210.01** | **1413.37** | **12366.99** |
| **TOTAL LOTES** | **2** | **2869.22** | **568.21** | **4971.84** |

**SEGUNDO:**Advertir a la adjudicataria, a través de una cláusula especial en las escrituras correspondientes de compraventa de los inmuebles, que deberáimplementar las medidas ambientales emitidas por la Unidad Ambiental, 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 al señor Presidente para que por sí, o por medio de Apoderado Especial, comparezca al otorgamiento de las correspondientes escrituras. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.””””

““””VII) A solicitud del señor: **DAVID ORLANDO CASTRO,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ----, y su hijo **DAVID EDENILSON CASTRO PACHECO,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; el señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 43, relacionado con la adjudicación en venta de 01 solar para vivienda, ubicado en el Proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA SAN LUIS,** conocida administrativamente como **HACIENDA SAN LUIS PORCION 3-ISTA (FINCA LOS CONTRERAS), situ**ada en cantón Piedras Pachas, jurisdicción de Izalco, departamento de Sonsonate, **código de proyecto 030607, SSE 203, entrega 46,** en el cual la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. La Hacienda San Luís, fue adquirida por el ISTA mediante Compraventa, de conformidad al Punto XXXIX del Acta de Sesión Ordinaria 10-2004 de fecha 11 de marzo de 2004, con un área de 298 Hás. 15 As. 48.78 Cás, por un precio de adquisición de $1,173,150.00, a razón de $3,934.70 por hectárea y de $0.393470 por metro cuadrado.
2. Mediante el Punto X de Sesión Ordinaria 05-2009 de fecha 04 de febrero de 2009, se aprobó el Proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola desarrollado en el inmueble antes relacionado,con un área de 36 Hás. 53 As. 42.69 Cás., que incluye en el Asentamiento Comunitario --- Solares (Polígonos “A” al “E”), y calles; Lotificación Agrícola --- Lotes Agrícolas (Polígonos 1 al 10) y calles. Por lo que se recomienda el precio de venta por metro cuadrado de $5.1780, para el solar de vivienda. Se aclara que los criterios utilizados por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos para recomendar el precio de venta son los aprobados en el Punto IX del Acta de Sesión Ordinaria 42-2007 de fecha 7 de noviembre de 2007, criterios que no obstante estar modificados, se siguen aplicando para los inmuebles ubicados en los proyectos aprobados con anterioridad a que éstos se modificaran por la Junta Directiva. Dentro del proyecto relacionado se encuentra el inmueble objeto del presente punto de acta.
3. Según valúo de fecha 28 de octubre 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 el solicitante calificado dentro del Programa de Campesino sin Tierra.
4. Según el Informe Técnico con referencia SGD-02-1712-19 de fecha 07 de noviembre de 2019, emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, el solicitante no ejerce la posesión material del inmueble, por lo que se verificó en los sistemas informáticos de registro de beneficiarios que lleva la Institución y se constató que éste, no ha sido adjudicado a favor de ninguna persona, encontrándose disponible para su adjudicación.
5. De acuerdo a Declaración Simple contenida en la Solicitud de Adjudicación de Inmueble de fecha 04 de octubre de 2019, el solicitante 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 proveniente del Departamento de Asignación Individual y Avalúos, Cuadro de Valores y Extensiones, Reporte de valúo por solar, reportes de búsqueda de solicitantes para adjudicación generados por la Oficina Regional Occidental, departamentos de Asignación Individual y Avalúos y Análisis Jurídico, copias de 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, Propuesta de Adjudicación de Inmueble, 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 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 01 solar para vivienda a favor del señor**: DAVID ORLANDO CASTRO,** y su hijo **DAVID EDENILSON CASTRO PACHECO;** de las generales antes expresadas, ubicado en el Proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA SAN LUIS,** conocida administrativamente como **HACIENDA SAN LUIS PORCION 3-ISTA (FINCA LOS CONTRERAS), situ**ada en cantón Piedras Pachas, jurisdicción de Izalco, departamento de Sonsonate**,** 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: 46** |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---  **---**  --- | Solares:  ----00000 | PORCION 3 - CONTRERAS | --- | --- | 210.00 | 1087.38 | 9514.58 |
| 210.00 | 1087.38 | 9514.58 |
| **Área Total: 210.00**  **Valor Total ($): 1087.38**  **Valor Total (¢): 9514.58** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **1** | **210.00** | **1087.38** | **9514.58** |
| **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 la respectiva escritura y al Departamento de Registro para que realice los trámites de inscripción de la misma. **QUINTO:**Facultar al señor Presidente para que por sí, o por medio de Apoderado Especial, comparezca al otorgamiento de la correspondiente escritura. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.””””

““””VIII) A solicitud de los señores: **1) CAROLINA ANTONIETA LEMUS DE FLORES,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y su menor hija **---; 2) MIRNA ELIZABETH FUENTES,** de --- años de edad, de ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y su menor hijo **---;** y **3) RIGOBERTO CARCAMO ALAS,** de ---años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y su cónyuge **HERMELINDA FUENTES DE CARCAMO,** de --- años de edad, de ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; el señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 44, relacionado con la adjudicación en venta de 03 solares para vivienda, ubicados en el **PROYECTO DE ASENTAMIENTO COMUNITARIO** desarrollado en el inmueble identificado como **FINCA LAS MERCEDES, PORCIÓN EL PLANON,** situada en cantón Los Lagartos, jurisdicción de San Julián, departamento de Sonsonate, y según Plano en jurisdicción de San Julián, departamento de Sonsonate, **código de proyecto 031202, SSE 1859, entrega 13,** en el cual la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. Según el Punto XXVII del Acta de Sesión Ordinaria 28-2002, de fecha 19 de julio de 2002, modificado por el Punto XXVII del Acta de Sesión Ordinaria 37-2002, de fecha 26 de septiembre de 2002, el ISTA acordó adquirir por compraventa el inmueble identificado como **FINCA LAS MERCEDES**, situada en cantón Los Lagartos, jurisdicción de San Julián, departamento de Sonsonate, con un área de **08 Hás. 98 Ás. 79.79 Cás**. Por un valor de ¢524,688.01 equivalente a $59,964.34.
2. No obstante lo anterior, según Escritura Pública de Compraventa N° --- del Libro --- otorgada ante los oficios notariales de Agustín González Flores, de fecha --- de ---de ---, la señora Luisa del Tránsito Geromini Ticas, vendió al ISTA un inmueble rustico denominado “Finca las Mercedes, El Planón”, situada en cantón Los Lagartos, jurisdicción de San Julián, departamento de Sonsonate, se estableció que el área correcta es de 8 Hás. 84 Ás. 43.96 Cás., por un precio de ¢524,688.01, equivalentes a $59,964.34, a razón de $6,779.92 por hectárea, y de $0.677992 por metro cuadrado, siendo esta la inscrita a favor de este Instituto bajo la Matricula ----00000del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Occidente, departamento de Sonsonate.
3. Mediante el Punto XVII del Acta de Sesión Ordinaria03-2019**,** de fecha 18 de enero de 2019, se aprobó el **PROYECTO DE ASENTAMIENTO COMUNITARIO** desarrollado en el inmueble identificado como **FINCA LAS MERCEDES, PORCIÓN EL PLANON,** situado en cantón Los Lagartos, jurisdicción de San Julián, departamento de Sonsonate, y según Plano en jurisdicción de San Julián, departamento de Sonsonate, con una extensión superficial de 88,443.96 mts², inscrito a favor del ISTA a la Matrícula ----00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Occidente, departamento de Sonsonate, el cual comprende: --- Solares para Vivienda (polígonos del A al S); Área de Equipamiento Social; Zona de Protección, y Calles.Aprobándose el valor promedio de referencia de la zona de:$4.55, por metro cuadrado para los solares de vivienda; por lo que se recomienda el precio de venta para éstos de $10.47, de acuerdo al procedimiento establecido en el Instructivo “Criterio de Avalúos para la Transferencia de Inmuebles Propiedad de ISTA” aprobado mediante Acuerdo contenido en el Punto XV del acta de Sesión Ordinaria N° 03-2015 de fecha 21 de enero de 2015. Dentro del proyecto relacionado se encuentran los inmuebles objeto del presente punto de acta.
4. 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:
5. Reforestación de áreas aledañas al río.
6. Manejo adecuado de aguas residuales.
7. Evitar las quemas.
8. Manejo adecuado de los desechos sólidos.
9. Prácticas Agrícolas adecuadas.
10. Hacer uso de prácticas de conservación de suelos.

Lo anterior, de conformidad a lo establecido en el Acuerdo Segundo del Punto XVII del Acta de Sesión Ordinaria 03-2019, de fecha 18 de enero de 2019.

1. Según valúos de fecha 21 y 30 de octubre de 2019, 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 Campesinos Sin Tierra.
2. De acuerdo a la Solicitud de Adjudicación de Inmueble 80964 de fecha 17 de enero de 2019, se encuentra anexa Declaración Jurada, otorgada en la ciudad de San Julián, departamento de Sonsonate, el día 10 de julio de 2019, ante los oficios notariales de la Licenciada Blanca Nohemy Martínez Panameño, por la señora Carolina Antonieta Lemus de Flores, en la que manifiesta que con el propósito de representar a su menor hija designada como co-beneficiaria de su adjudicación y ante la ausencia del padre, declara que desconoce su paradero desde hace 4 años, no pudiendo por tal motivo, ejercer la representación conjunta que de conformidad al Código de Familia, es conferida a ambos padres, en lo concerniente a la firma de la Escritura Pública de Compraventa y a la Constitución del Gravamen Hipotecario, en el caso de que el pago del precio del inmueble adjudicado sea a plazos; 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.
3. El Informe Técnico con referencia SGD-02-1667-19, de fecha 31 de octubre de 2019, emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, hace mención que de los tres solicitantes, solamente una se encuentra en posesión del inmueble, conforme al Acta de Posesión Material de fecha 16 de enero de 2019, levantada por el técnico de la Oficina Regional Occidental, señor José Fidel Castro Romero, la solicitante se encuentra poseyendo el inmueble de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 10 años. No así los otros dos inmuebles, según el Informe antes mencionado, por lo que se verificó en los sistemas informáticos de registro de beneficiarios que lleva la Institución y se constató que éstos no han sido adjudicados a favor de ninguna persona, por lo que se encuentran disponibles para su adjudicación.
4. De acuerdo a declaraciones simples contenidas en las solicitudes de adjudicación de inmueble de fechas 17 de enero, 1 y 4 de octubre de 2019, 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 Occidental, departamentos de Asignación Individual y Avalúos y Análisis Jurídico, Propuesta de Asignación de Inmuebles, copia de 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, Acta de Posesión Material, copias de documentos únicos de identidad, tarjetas de identificación tributaria, certificaciones de partidas de nacimiento, Declaración Jurada 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 03solares para vivienda a favor de los señores: **1) CAROLINA ANTONIETA LEMUS DE FLORES,** y su menor hija **---; 2) MIRNA ELIZABETH FUENTES,** y su menor hijo **---;** y **3) RIGOBERTO CARCAMO ALAS,** y su cónyuge **HERMELINDA FUENTES DE CARCAMO,**de las generales antes expresadas, ubicados en el **PROYECTO DE ASENTAMIENTO COMUNITARIO** desarrollado en el inmueble identificado como **FINCA LAS MERCEDES, PORCIÓN EL PLANON,** situada en cantón Los Lagartos, jurisdicción de San Julián, departamento de Sonsonate, y según Plano en jurisdicción de San Julián, departamento de Sonsonate,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: 13** |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---  **---**  --- | Solares:  ----00000 | FINCA LAS MERCEDES,EL PLANON | --- | --- | 199.69 | 2090.75 | 18294.06 |
| 199.69 | 2090.75 | 18294.06 |
| **Área Total: 199.69**  **Valor Total ($): 2090.75**  **Valor Total (¢): 18294.06** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---  **---**  --- | Solares:  ----00000 | FINCA LAS MERCEDES,EL PLANON | --- | --- | 167.44 | 1753.10 | 15339.63 |
| 167.44 | 1753.10 | 15339.63 |
| **Área Total: 167.44**  **Valor Total ($): 1753.10**  **Valor Total (¢): 15339.63** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---  **---**  --- | Solares:  ----00000 | FINCA LAS MERCEDES,EL PLANON | --- | -- | 201.56 | 2110.33 | 18465.39 |
| 201.56 | 2110.33 | 18465.39 |
| **Área Total: 201.56**  **Valor Total ($): 2110.33**  **Valor Total (¢): 18465.39** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **3** | **568.69** | **5954.18** | **52099.08** |
| **TOTAL LOTES** | **0** | **0** | **0** | **0** |

**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 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 las respectivas escrituras y al Departamento de Registro para que realice los trámites de inscripción de las mismas. **SEXTO:**Facultar al señor Presidente 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: **NOHEMI ESTENIA DEL CID AMAYA,** de --- años de edad, de ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número cero ---, y su compañero de vida **WILLIAN MANFREDY VENTURA VENTURA,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; el señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 45, relacionado con la adjudicación en venta de 01 solar para vivienda, ubicado en el Proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA CHILANGUERA,** denominado el proyecto como **HACIENDA CHILANGUERA I, PORCIÓN 2, 3, 4 y 5,** ubicada en cantón Chilanguera, jurisdicción de Chirilagua, departamento de San Miguel, **Código de Proyecto 120621, Código de SSE 1172, Entrega 31,** en el cual la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. La Hacienda Chilanguera, fue adquirida por el ISTA mediante Expropiación, conforme Acuerdo contenido en el Punto II-1 del Acta Ordinaria 19-83 de fecha 10 de junio de 1983, con un área de 3,611 Hás. 63 As. 12.00 Cás, por un precio de adquisición de $395,097.14, a razón de $109.40 por hectárea y de $0.01094 por metro cuadrado.
2. Mediante el Punto LI del Acta de Sesión Ordinaria05-2012,de fecha 8 de febrero de 2012, se aprobó el proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola desarrollado en el inmueble en mención, con un área de 624 Hás. 14 As. 40.36 Cás., que incluye entre otros en la **PORCIÓN 3: Asentamiento Comunitario No. 6 “Mundo Nuevo”:** ---solares (Polígono C), zonas de protección (1 y 2), zona verde, Escuela, farallones (1 al 3), desagüe, cancha de fútbol y calles. Es de mencionar, que el área que ha sido identificada como zona verde, conservará su uso como tal y no será parcelada debido a su tipificación y características. Aprobándose el precio de venta por metro cuadrado de $0.01780, para el solar de vivienda. Los criterios utilizados por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos para recomendar el precio de venta son los aprobados en Punto XXV del Acta de Sesión Ordinaria 26-2010, de fecha 15 de julio de 2010. Es de aclarar que el área real adquirida de la Hacienda Chilanguera es de 3,611 Hás. 63 As. 12.00 Cás tal y como lo establece el Punto de adquisición, y no como se menciona en el Punto de aprobación del proyecto. Dentro del Proyecto antes mencionado se encuentra el inmueble objeto del presente punto de acta.
3. Según valúo de fecha 28 de noviembre de 2019, realizado por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, se recomienda el precio de venta para el inmueble, conforme al detalle que se consigna en el cuadro de valores y extensiones que se relaciona en el Acuerdo Primero del presente punto de acta, y que ha sido requerido por la solicitante calificada dentro del Programa de Nuevas Opciones de Tenencia de la Tierra.
4. Es importante aclarar que no obstante el artículo 8 del Decreto Legislativo 719 que contiene la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones Cooperativas Comunales y Comunitarias Campesinas y Beneficiarios de la Reforma Agraria, regula que el área de los solares de vivienda a transferir no deberá ser mayor a 500 metros cuadrados, esta disposición solo es aplicable a las transferencias que las Asociaciones Cooperativas realizan a favor de sus Asociados, y siendo que el inmueble a adjudicarse es propiedad del ISTA, se considera que no existe inconveniente en efectuar la adjudicación del caso; lo cual tiene su base legal en lo dispuesto en el artículo 18 letra “h” de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en donde se faculta a la Junta Directiva a establecer la determinación de la extensión, precio, plazo y demás condiciones que se refiere al inmueble a adjudicarse.
5. Conforme al Acta de Posesión Material de fecha 13 de noviembre de 2019, levantada por el técnico de la Oficina Regional Oriental, señor Edgar Aquiles Díaz, la solicitante se encuentra poseyendo el inmueble de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 10 años.
6. De acuerdo a Declaración Simple contenida en la Solicitud de Adjudicación de Inmueble de fecha 13 de noviembre de 2019, 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, copia de 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 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 solar para vivienda a favor de la señora: **NOHEMI ESTENIA DEL CID AMAYA,** y su compañero de vida **WILLIAN MANFREDY VENTURA VENTURA,** de las generales antes expresadas, ubicados en el Proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA CHILANGUERA,** denominado el proyecto como **HACIENDA CHILANGUERA I, PORCIÓN 2, 3, 4 y 5,** situada en el cantón Chilanguera, jurisdicción de Chirilagua, departamento de San Miguel**;** 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: 31** | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---  **---**  --- | Solares:  ----00000 | PORC.3 ASENT. COM.6  MUNDO NVO. | --- | --- | 3833.23 | 68.23 | 597.01 |
| 3833.23 | 68.23 | 597.01 |
| **Área Total: 3,833.23**  **Valor Total ($): 68.23**  **Valor Total (¢): 597.01** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| TOTAL SOLARES | **1** | **3833.23** | **68.23** | **597.01** |
| 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 al señor Presidente para que por sí, o por medio de Apoderado Especial, comparezca al otorgamiento de las correspondientes escrituras. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.””””

““””X) A solicitud de los señores: **1) JAVIER ORTIZ PEREZ,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y su cónyuge **ANA PATRICIA CRUZ DE ORTIZ,** de --- años de edad, de ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; **2) JOSE EMERILDO ORTIZ GONZALEZ,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y su compañera de vida **MARIA FRANCISCA GONZALEZ,** de --- años de edad, de ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número --- ; y **3) JOSE MARIA PEREZ,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y su cónyuge **MARIA ISABEL RAUDA DE PEREZ,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; el señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 46, relacionado con la adjudicación en venta de 03 lotes agrícolas, ubicados en el Proyecto denominado **Lotificación Agrícola**, desarrollado en el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA SAN FELIPE, PORCION DACION**, y según plano como **HACIENDA SAN FELIPE, PORCION DACION, PORCION 1**, situada registralmente en cantón San Felipe, jurisdicción de Concepción Batres, departamento de Usulután, y según plano en jurisdicción de Concepción Batres, departamento de Usulután, **código de SIIE 110414, SSE 1839, entrega 5,** en el cual la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. Según el Punto XLVI del Acta de Sesión Ordinaria 13-2001, de fecha 2 de Abril de 2001, la Junta Directiva del ISTA acordó aprobar la Dación en Pago ofrecida por la Asociación Cooperativa de Producción Agropecuaria San Felipe de Responsabilidad Limitada; la cual fue materializada mediante Escritura Pública número --- del Libro ---de fecha --de --- de ---, ante los oficios Notariales de Agustín Gonzáles Flores, inscrita 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, con un área de 128 Hás. 59 Ás. 68.68 Cás., por un valor de $81,493.93, a razón de $633.72 por hectárea, y de $0.063372 por metro cuadrado.
2. Que según el Punto XX del Acta de Sesión Ordinaria 06-2019, de fecha 22 de marzo de 2019, se aprobó el Proyecto denominado Lotificación Agrícola, desarrollado en el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA SAN FELIPE, PORCION DACION,** ubicado en cantón San Felipe, jurisdicción de Concepción Batres, departamento de Usulután, y según plano como **HACIENDA SAN FELIPE, PORCION DACION,PORCION 1,** situada en jurisdicción de Concepción Batres, departamento de Usulután, de una extensión superficial de 1,159,248.60 Mts², inscrito a la Matrícula ----00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután; y modificado por el Punto XIII del Acta de Sesión Ordinaria 22-2019, de fecha 10 de septiembre de 2019, el cual comprende: ---Lotes Agrícolas: Polígonos (1 al 10); 5 Bosques, y Calles. Aprobándose los valores base de venta de: $657.15 por hectárea para los lotes agrícolas con clase de suelo IV y de $558.58 por hectárea para los lotes agrícolas con clase de suelo IV es; por lo que se recomienda el precio de venta para éstos de: $688.25 para los lotes agrícolas con clase de suelo IV, y de $569.75 para los lotes agrícolas con clase de suelo IV es. 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.
3. 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:
4. Que las tierras clase VI sean exclusivamente para cultivos permanentes (pastos de corte o pastoreo, frutales o maderables).
5. No deforestar las áreas con cobertura vegetal natural que han sido tipificados y destinados como bosques.
6. Hacer uso del método de labranza mínima en las tierras de laderas aprovechadas con cultivos limpios.
7. Implementar obras de conservación de suelos como barreras vivas o muertas en áreas inclinadas.

Lo anterior, de conformidad a lo establecido en el Acuerdo Segundo del Punto XX del Acta de Sesión Ordinaria 06-2019, de fecha 22 de marzo de 2019.

1. Según valúos de fecha 25 de noviembre de 2019, 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 Campesinos sin Tierra.
2. El Informe Técnico con referencia SGD-02-1856-19, de fecha 4 de diciembre de 2019, emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, hace mención que de los 3 inmuebles, solamente 2 están en posesión material de los solicitantes, de forma quieta, pacífica y sin interrupción de acuerdo al detalle siguiente.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **N°** | **NOMBRE DEL BENEFICIARIO** | **FECHA DE LEVANTAMIENTO DE ACTA DE POSESIÓN** | **PERIODO DE POSESION**  **(EN AÑOS)** | **TECNICO DE LA OFICINA REGIONAL USULUTAN** |
| 1 | JAVIER ORTIZ PEREZ | 18/10/2019 | 7 | Godofredo Hernández Cruz |
| 2 | JOSE EMERILDO ORTIZ GONZALEZ | 24/10/2019 | 11 | Godofredo Hernández Cruz |

No así el otro inmueble, según el informe antes mencionado, por lo que se verificó en los sistemas informáticos de registro de beneficiarios que lleva la Institución, y se constató que éste no ha sido adjudicado a favor de ninguna persona, por lo que se encuentra disponible para su adjudicación.

1. De acuerdo a declaraciones simples contenidas en las solicitudes de adjudicación de inmuebles de fecha 28 de marzo; 18 y 24 de octubre de 2019, 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 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, copia de 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, Propuesta de Asignación de Inmuebles, copias de documentos únicos de identidad y de tarjetas de identificación tributaria, consulta virtual del Sistema de Seguimiento de Escrituras y del sistema de Administración de Créditos & Gestión de Cobros (SACyGC), Justificación de Inmueble, informes emitidos por la Oficina Regional Usulután, 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 03 lotes agrícolas a favor de los señores: **1) JAVIER ORTIZ PEREZ,** y su cónyuge **ANA PATRICIA CRUZ DE ORTIZ**; **2) JOSE EMERILDO ORTIZ GONZALEZ,** y su compañera de vida **MARIA FRANCISCA GONZALEZ**; y **3) JOSE MARIA PEREZ,** y su cónyuge **MARIA ISABEL RAUDA DE PEREZ**; de generales antes expresadas, en el Proyecto denominado **Lotificación Agrícola**, desarrollado en el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA SAN FELIPE, PORCION DACION**, y según plano como **HACIENDA SAN FELIPE, PORCION DACION, PORCION 1**, ubicado registralmente en cantón San Felipe, jurisdicción de Concepción Batres, departamento de Usulután, y según plano en jurisdicción de Concepción Batres, 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: 05** |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---  **---**  --- | Lotes:  ----00000 | HDA SAN FELIPE, PORCION UNO | --- | --- | 11838.60 | 674.50 | 5901.88 |
| 11838.60 | 674.50 | 5901.88 |
| **Área Total: 11838.60**  **Valor Total ($): 674.50**  **Valor Total (¢): 5901.88** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---  **---**  --- | Lotes:  ----00000 | HDA SAN FELIPE, PORCION UNO | --- | --- | 11956.32 | 822.89 | 7200.29 |
| 11956.32 | 822.89 | 7200.29 |
| **Área Total: 11956.32**  **Valor Total ($): 822.89**  **Valor Total (¢): 7200.29** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---  **---**  **---** | Lotes:  ----00000 | HDA SAN FELIPE, PORCION UNO | --- | --- | 12056.30 | 686.91 | 6010.46 |
| 12056.30 | 686.91 | 6010.46 |
| **Área Total: 12056.30**  **Valor Total ($): 686.91**  **Valor Total (¢): 6010.46** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **TOTAL LOTES** | **3** | **35851.22** | **2184.30** | **19112.63** |

**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 al señor Presidente 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) A solicitud de la señora: **SANTOS GRISELDA RENDEROS CONTRERAS,** de -----años de edad, ---, del domicilio de la ciudad y departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ----; y su menor hija **---**; el señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 47, relacionado con la adjudicación en venta de 01 solar para vivienda y 01 lote agrícola, ubicados en el Proyecto de **ASENTAMIENTO COMUNITARIO Y LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA**, desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA SAN ARTURO COLECTIVA 13,** y según plano como **HACIENDA SAN ARTURO COLECTIVA 13, PORCION DACION,** situada en cantón Cangrejera, jurisdicción y departamento de La Libertad, y según Plano en jurisdicción y departamento de La Libertad, **código de SIIE 050930, Código de SSE 1730, Entrega 05,** en el cual la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. Mediante el Punto XVIII del Acta de Sesión Ordinaria 6-2002, de fecha 14 de febrero del año 2002, el ISTA acordó aprobar entre otras, el Acta de Negociación para el pago de la Deuda Bancaria de la Cooperativa San Arturo de R.L., siendo el área negociada de 116.50 MZS, y la cantidad adeudada de $97,573.46. Dicho Acuerdo fue modificado por el Punto XLVII del Acta de Sesión Ordinaria 22-2002, de fecha 6 de junio de 2002, en el sentido de modificar el Área Negociada a 116 MZS., y el valor antes señalado por el de $95,764.54. Así mismo se modificó el Área negociada quedando ésta de 111.2475 MZS, manteniendo el monto de la Deuda Bancaria, según consta en el Punto XIII del Acta de Sesión Ordinaria 44-2002, de fecha 14 de noviembre de 2002. Finalmente, en el Punto XXI del Acta de Sesión Ordinaria 9-2018, de fecha 11 de mayo de 2018, el ISTA acordó que el área a adquirir seria conforme a los restos registrales actuales de las porciones identificadas como: a) Hacienda San Arturo Colectiva 1; y b) Hacienda San Arturo Colectiva 13, Porción Dación, con el área total de 819,230.89 Mt2., a razón de $1,168.96 por Hectárea y $0.116896 por metro cuadrado.

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

1. En el Punto XVIII del Acta de Sesión Ordinaria 19-2018, de fecha 24 de septiembre de 2018, se aprobó el Proyecto de **ASENTAMIENTO COMUNITARIO Y LOTIFICACION AGRÍCOLA,** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA SAN ARTURO COLECTIVA 13,** y según plano como **HACIENDA SAN ARTURO COLECTIVA 13, PORCION DACION,** ubicada en cantón Cangrejera, jurisdicción y departamento de La Libertad, con una extensión superficial de **36,677.69 Mt².**, inscrita 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, el cual comprende: --- lotes agrícolas, del Polígono 1; --- solares de vivienda, (Polígonos A al H); Zona de Protección 1 y 2; Quebrada; Zona Comunal; y Calles. Aprobándose el Valor Base de Venta de $0.27 por Metro Cuadrado para los solares de vivienda, y de $ 3,342.61 por hectárea para el lote agrícola con clase de suelo IV, por lo que se recomienda para éstos el precio de venta por metro cuadrado de $0.33 para los solares de vivienda, y por hectárea de $2,409.09 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.
2. Es necesario advertir la adjudicataria, a través de una cláusula especial en la escritura correspondiente de compraventa del inmueble, que deberá cumplir con las medidas ambientales emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, referentes a:
3. Evitar la tala de árboles existentes;
4. Reforestar con árboles nativos la ribera de los ríos quebradas y aquellas áreas que han sido deforestados;
5. Evitar la quema de rastrojos en áreas cultivables;
6. Evitar o disminuir el uso de agroquímicos en los cultivos;
7. Reforestar áreas aledañas a las viviendas;
8. Buen manejo de los desechos sólidos; y
9. 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 XVIII del Acta de Sesión Ordinaria 19-2018, de fecha 24 de septiembre de 2018.

1. Según valúos de fecha 31 de octubre de 2019, 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 la solicitante calificada dentro del Programa de Solidaridad Rural como Campesinos sin Tierra.
2. De acuerdo a la Solicitud de Adjudicación de Inmueble 80092 de fecha 29 de julio de 2019, se encuentra anexa Declaración Jurada, otorgada en la ciudad y departamento de La Libertad, el día 30 de septiembre de 2019, ante los oficios notariales del Licenciado José Israel Martínez Rodríguez, por la señora SANTOS GRISELDA RENDEROS CONTRERAS, en la que manifiesta que con el propósito de representar a su menor hija designada como co-beneficiaria de su adjudicación y ante la ausencia del padre, declara que desconoce su paradero desde hace 5 años, habiendo agotado todos los medios necesarios para su localización, no pudiendo por tal motivo, ejercer la representación conjunta que de conformidad al Código de Familia, es conferida a ambos padres, en lo concerniente a las firmas de las Escritura Públicas de Compraventa y a la Constitución del Gravamen Hipotecario, en el caso de que el pago del precio de los inmuebles adjudicados sea a plazos; 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.
3. Conforme al Acta de Posesión Material de fecha 29 de julio de 2019, levantada por el técnico de la Oficina Regional Central, señor Manrrique Alexander Iraheta Vilaseca, la solicitante se encuentra poseyendo los inmuebles de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 1 año.
4. De acuerdo a declaración simple contenida en la solicitud de adjudicación de inmueble de fecha 29 de julio de 2019, 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 solar y lote, reportes de búsqueda de solicitante para adjudicación generados por la Oficina Regional Central, y los departamentos de Asignación Individual y Avalúos y Análisis Jurídico, copia de 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, certificación de Partida de Nacimiento, Declaración Jurada, copias de documento único 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 la beneficiaria cumple 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 01 solar para vivienda y 01 lote agrícola a favor de la señora: **SANTOS GRISELDA RENDEROS CONTRERAS,** y su menor hija **JOCELYN GRISELDA GUZMAN RENDEROS;** de las generales antes expresadas, ubicados en el Proyecto de **ASENTAMIENTO COMUNITARIO Y LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA**, desarrollado en el inmueble identificadocomo, **HACIENDA SAN ARTURO COLECTIVA 13,** y según plano como **HACIENDA SAN ARTURO COLECTIVA 13, PORCION DACION,** situada en cantón Cangrejera, jurisdicción y departamento de La Libertad, y según plano en jurisdicción y departamento de La Libertad**;** quedando las adjudicaciones conforme al cuadro de valores y extensiones siguiente:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **D.U.I. PROGRAMA** | **SOLAR / A COMP. Y LOTES** | | |  | | **AREA (MTS)** | **VALOR ($)** | **VALOR (¢)** |
| **BENEFICIARIO** | **MATRICULA** | | **PORCION** | **POL** | **No** |
| **No DE ENTREGA: 05** | |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---  **---**  --- | Solares:  ----00000 | COLECTIVA 13 PORCION DACION | --- | --- | 247.62 | 81.71 | 714.96 |
| 247.62 | 81.71 | 714.96 |
| Lotes:  ----00000 | COLECTIVA 13 PORCION DACION | --- | --- | 2137.78 | 515.01 | 4506.34 |
| 2137.78 | 515.01 | 4506.34 |
| **Área Total: 2385.40**  **Valor Total ($): 596.72**  **Valor Total (¢): 5221.30** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **1** | **247.62** | **81.71** | **714.96** |
| **TOTAL LOTES** | **1** | **2137.78** | **515.01** | **4506.34** |

**SEGUNDO:**Advertir a la adjudicataria, a través de una cláusula especial en las escrituras correspondientes de compraventa de los inmuebles, que deberá cumplir con las medidas ambientales de prevención y mitigación 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 al señor Presidente para que por sí, o por medio de Apoderado Especial, comparezca al otorgamiento de las correspondientes escrituras. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.””””

““””XII) A solicitud del señor: **RAFAEL ARNOLDO URQUIA GIRON,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y su hija **EVELYN CAROLINA URQUIA MORENO,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; el señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 48, relacionado con la adjudicación en venta de 01 solar para vivienda, ubicado en elProyecto denominado **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA Y ASENTAMIENTO COMUNITARIO HACIENDA MIRAVALLE, PORCIÓN EL JOCOTILLO**, desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA MIRAVALLE PORCION EL JOCOTILLO**, ubicada en jurisdicción y departamento de Sonsonate, **código de proyecto 031520, SSE 1392, entrega 09,** en el cual la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. El ISTA adquirió por Dación en Pago por deuda agraria ofrecida por la Asociación Cooperativa de Producción Agropecuaria Miravalle de R. L., un área de 193 Hás. 00 Ás. 03.15 Cás., por un valor de $1,280,000.00 a razón de un precio por hectárea de $6,632.11 y por metro cuadrado de $0.663211, según informe que fue emitido por la Unidad Financiera Institucional con referencia UF-CO-03-056-16 de fecha 14 de junio de 2016, y según el Punto XLVII del Acta de Sesión Ordinaria 33-2000, de fecha 31 de agosto del año 2000, el cual fue modificado por el Punto XXXVII del Acta de Sesión Ordinaria 23-2004, de fecha 17 de junio de 2004, y este a su vez por el Punto XXIV del Acta de Sesión Ordinaria 43-2004, de fecha 18 de noviembre de 2004. Aclarándose que el valor real del inmueble fue establecido en el Acta de Negociación N° 9 de fecha 25 de agosto del año 2000.

Dicho inmueble está formado por dos porciones, según detalle:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Inmueble** | **Área (Hás.)** | **Área (Mts.²)** | **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. | 1,662,537.96 | ----00000 |
| **TOTAL** | **193 Hás. 00 Ás. 03.15 Cás.** | **1930,003.15** |  |

Posteriormente el inmueble identificado como **HACIENDA MIRAVALLE PORCIÓN DOS "EL JOCOTILLO",** fue objeto de una Desmembración en Cabeza de su Dueño, según escritura pública número --- del libro --- del Protocolo de la Notario Ana Patricia Rubio Ayala, otorgada el día --- de --- de ---, 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., equivalente a 233,513.02 Mt2 y la segunda Porción de 01 Hás. 97 Ás. 25.97 Cás., equivalentes a 19,725.97 Mt2, ambas inscritas a favor de este Instituto a las matrículas ----00000 y ----00000 respectivamente.

Cabe mencionar que 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 mencionada Asociación Cooperativa, inscrita a favor de este Instituto a la matrícula ----00000; fueron reunidas según Escritura Pública de Reunión de Inmuebles número --- del Libro --- del Protocolo del Notario Mario Eduardo Granados Iraheta, sumando en total una extensión de 52 Hás 07 Ás. 04.18 Cás., equivalentes a 520,704.18 metros cuadrados, la cual fue inscrita en la matrícula ----00000, todas las inscripciones corresponden al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Occidente, del departamento de Sonsonate.

1. Mediante el Punto XXVII del Acta de Sesión Ordinaria39-2016,de fecha 08 de diciembre de 2016, se aprobó el Proyecto denominado **LOTIFICACION AGRICOLA Y ASENTAMIENTO COMUNITARIO HACIENDA MIRAVALLE, PORCION EL JOCOTILLO,** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA MIRAVALLE PORCION EL JOCOTILLO,** ubicada en jurisdicción y departamento de Sonsonate, con un área de 33 Hás. 53 Ás. 35.48 Cás., que comprende: --- lotes agrícolas Polígono 1; ---solares para vivienda polígonos A, B, C, D y E, Quebradas 1 y 2; Zonas de Protección (1 a la 4) y Calles. Aprobándose el valor base de $0.7023 por metro cuadrado para los solares de vivienda, por lo que se recomienda el precio de venta para éste de $0.620000. De acuerdo al procedimiento establecido en el Instructivo “Criterio 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. Dentro del proyecto relacionado se encuentra el inmueble objeto del presente punto de acta.
2. Es necesario advertir al adjudicatario, a través de una cláusula especial en la escritura correspondiente de compraventa del inmueble, que deberá cumplir con las recomendaciones de la Unidad Ambiental Institucional, referentes a la prevención y mitigación siguientes:
3. Manejo adecuado de los desechos sólidos y las aguas residuales (que la comunidad coordine con las autoridades municipales);
4. Evitar las quemas de rastrojos; y
5. Construcción de muros de contención, barreras vivas en laderas.

De conformidad a lo establecido en el Acuerdo Segundo del Punto XXVII del Acta de Sesión Ordinaria39-2016,de fecha 08 de diciembre de 2016.

1. Según Valúo de fecha 11 de septiembre 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 el solicitante calificado dentro del Programa de Solidaridad Rural como Campesino sin Tierra.
2. Según el Informe Técnico con referencia SGD-02-1391-19, de fecha 18 de septiembre de 2019, emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, el inmueble no está en posesión material del solicitante, por lo que se verificó en los sistemas informáticos de registro de beneficiarios que lleva la Institución y se constató que éste, no ha sido adjudicado a favor de ninguna persona, encontrándose disponible para su adjudicación.
3. De acuerdo a declaración simple contenida en la solicitud de Adjudicación de Inmueble de fecha 30 de agosto de 2019, el peticionario manifiesta que ni él ni la integrante de su grupo familiar son empleados del ISTA; situación robustecida de conformidad a la consulta realizada en la Base de Datos de Empleados de este Instituto.

Se ha tenido a la vista: Informe Técnico del Departamento de Asignación Individual y Avalúos, Cuadros de Valores y Extensiones, reporte de Valúo por solar, reportes de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones generados por la Oficina Regional Occidental, departamentos de Asignación Individual y Avalúos y Análisis Jurídico, copia de 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, Propuesta de Asignación de Inmueble, copias de documentos únicos de identidad, tarjetas de identificación tributaria, y carencias de bienes; con lo que se justifican las circunstancias legales para sustentar dicha petición y que además el beneficiario cumple con los requisitos necesarios para la adjudicación, por lo que la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado.

Con base a lo expuesto anteriormente y de conformidad a los Artículos 105 inciso primero de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “a”, “g” y “h”, 51 y 52 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en relación al artículo 3 de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de Las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas Beneficiarios de la Reforma Agraria, la Junta Directiva, **ACUERDA: PRIMERO:** Aprobar la adjudicación y transferencia por compraventa de 01 solar para vivienda a favor del señor**: RAFAEL ARNOLDO URQUIA GIRON**, y su hija **EVELYN CAROLINA URQUIA MORENO;**de las generales antes expresadas, ubicado en el Proyecto denominado **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA Y ASENTAMIENTO COMUNITARIO HACIENDA MIRAVALLE, PORCIÓN EL JOCOTILLO**, desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA MIRAVALLE PORCION EL JOCOTILLO**, situada en la jurisdicción y departamento de Sonsonate, quedando las adjudicaciones conforme al cuadro de valores y extensiones siguientes:

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

|  |
| --- |
| **No DE ENTREGA: 09** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---  **---**  --- | Lotes:  ----00000 | HACIENDA MIRAVALLE PORCION EL JOCOTILLO | --- | --- | 474.82 | 294.39 | 2,575.91 |
| 474.82 | 294.39 | 2,575.91 |
| **Área Total: 474.82**  **Valor Total ($): 294.39**  **Valor Total (¢): 2,575.91** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **1** | **474.82** | **294.39** | **2575.91** |
| **TOTAL LOTES** | **0** |  |  |  |

**SEGUNDO:**Advertir al adjudicatario, a través de una cláusula especial en las escrituras de compraventa de los inmuebles, que deberá 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 al señor Presidente 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) El señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 49, solicitado por el Departamento de Proyectos de Parcelación mediante oficio SGD-03-0877-19, de fecha 06 de diciembre de 2019, referente a la **modificación del l Punto IV del Acta Ordinaria 19-95, de fecha 25 de mayo de 1995,** donde se aprobó el proyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble denominado NANCUCHINAME (porciones 5 y 6),ubicado en cantón San Marcos Lempa, jurisdicción de Jiquilisco, departamento de Usulután, por haberse aprobado nuevos planos de los proyectos de **Asentamiento Comunitario** en el inmueble identificado como **HACIENDA NANCUCHINAME PORCION CINCO LOTE 4-A**, desarrollados en las porciones denominadas registralmente como **FE EN DIOS PORCIÓN UNO,** y según plano **HACIENDA NANCUCHINAME PORCION 5 LOTE 4-A, FE EN DIOS PORCION 1,** con una extensión superficial de 1,278.94 Mts.², e inscrito a favor del ISTA a la Matrícula -----00000; **FE EN DIOS PORCIÓN DOS,** y según plano **HACIENDA NANCUCHINAME PORCION 5 LOTE 4-A, FE EN DIOS PORCION 2,** con una extensión superficial de 5,815.90 Mts.², e inscrito a favor del ISTA a la Matrícula ----00000; y **FE EN DIOS PORCIÓN TRES,** y según plano **HACIENDA NANCUCHINAME PORCION 5 LOTE 4-A, FE EN DIOS PORCION 3,** con una extensión superficial de 878.63 Mts.², e inscrito a favor del ISTA a la Matrícula ----00000, todas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután; al respecto la Gerencia Legal hace las siguientes **consideraciones:**

1. Según el Punto II-c del Acta Ordinaria 25-85, de fecha 12 de julio de 1985, el ISTA intervino el día 6 de marzo de 1980, el inmueble denominado **HACIENDA NANCUCHINAME PORCION CINCO**, propiedad de la señora María Martha Dueñas de Regalado; inmueble con área de 990 Hás. 50 Ás. 88.57 Cás., e inscrita al N° --- Libro --- a favor del ISTA en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután, el día 21 de abril de 1987. Dicho inmueble está compuesto de 3 lotes que no forman cuerpo.

Posteriormente, cada porción fue trasladada individualmente e inscritas de la siguiente manera:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **H A C I E N D A N A N C U C H I N A M E P O R C I O N 5** | | |
| **D E S C R I P C I O N** | **A R E A ( H á s . )** | **M A T R I C U L A** |
| L O T E 4 - A | 569 Hás. 85 Ás. 61.80 Cás. | --- – 0 0 0 0 0 |
| L O T E 4 - B | 204 Hás. 04 Ás. 17.47 Cás. | --- – 0 0 0 0 0 |
| L O T E 4 - C | 216 Hás. 61 Ás. 09.30 Cás. | --- – 0 0 0 0 0 |
| **A R E A T O T A L** | **990 Hás. 50 Ás. 88.57 Cás.** |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ADQUISICION DEL INMUEBLE** | | |
| Forma de Adquisición: | Expropiación | |
| Área adquirida del Inmueble | 990 Hás. 50 Ás. 88.57 Cás. = 9,905,088.57 Mts.² | |
| Valor del Inmueble: | ¢3,000,000.00 = $342,857.14 | |
| Valor del Inmueble por Hectárea: | $346.1424 | |
| Valor del Inmueble/Mts.²: | $0.03461424 | |

1. En el Punto IV de Acta Ordinaria 19-95, de fecha 25 de Mayo de 1995, se aprobó un Proyecto de Asentamiento Comunitario en el inmueble denominado Nancuchiname (Porciones 5 y 6), con un área total de 100 Hás. 42 Ás. 37.33 Cás., el cual se detalla de la siguiente manera:

|  |  |
| --- | --- |
| **HACIENDA NANCUCHINAME PORCIONES 5 y 6** | |
| **D E N O M I N A C I O N** | **A R E A** |
| Asentamiento Comunitario (--- solares de vivienda) | 65 Hás. 49 Ás. 47.41 Cás. |
| Calles | 16 Hás. 39 Ás. 55.34 Cás. |
| Zona de Protección | 2 Hás. 36 Ás. 23.15 Cás. |
| Zona Verde | 12 Hás. 42 Ás. 90.66 Cás. |
| Área de Canaletas | 3 Hás. 74 Ás. 20.77 Cás. |
| **Área Total de Asentamiento Comunitario** | **100 Hás. 42 Ás. 37.33 Cás.** |

Todas estas áreas que conforman el proyecto, se distribuyeron de la siguiente manera:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **HACIENDA NANCUCHINAME PORCIONES 5 y 6** | | | | |
| **D e t a l l e** | **Proyecto de Asentamiento Comunitario** | | | |
| **Nueva Esperanza Sector Lisiados (33)** | **Camilo Turcios y Zompopero (131)** | **Ciudad Romero**  **1 y 2** | **Área Total** |
| **Área Hás** | **Área Hás** | **Área Hás** | **Hás** |
| Solares para Vivienda --- | 3.227700 | 30.058421 | 32.208620 | 65.494741 |
| Calles | 1.47105 | 4.112133 | 10.812351 | 16.395534 |
| Zona de Protección | 1.458573 | - | 0.903742 | 2.362315 |
| Zona Verde | 2.180838 | - | 10.2482280 | 12.429066 |
| Área Canaleta | - | - | 3.742077 | 3.742077 |
| **TOTAL** | **8.338161** | **34.170554** | **57.915018** | **100.423733** |

Es de mencionar, que en relación al punto de acta antes referido, el inmueble Nancuchiname (Porciones 5 y 6) está compuesto por 2 antecedentes registrales de 3 porciones diferentes, cada una con su respectiva matricula que en total suman 6 porciones, de la siguiente manera:

* Nancuchiname Porción 5: **Lote 4-A, Lote 4-B y Lote 4-C**
* Nancuchiname Porción 6: **Lote 5-A, Lote 5-B y Lote 5-C**

En una parte del área identificada como Zona Verde de Ciudad Romero 1 y 2, en el Punto de Acta del Proyecto antes referido, la cual se encuentra detallada como Zona Verde en el plano antiguo denominado Hda. Nancuchiname del Asentamiento Comunitario N° 1-A, la cual forma parte del resto de Hacienda Nancuchiname Porción 5 Lote 4-A.

Que posteriormente, se amplió el proyecto antes mencionado, en el Punto XXXIX del Acta de Sesión Ordinaria 13-2002, de fecha 4 de Abril de 2002, en el cual se aprobó un Proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola en el inmueble denominado HACIENDA NANCUCHINAME PORCIÓN 5, con área total de 00 Hás. 74 Ás. 57.81 Cás., para 18 solares en polígonos “M” y “N” y Pozo Comunal; el proyecto se implementó en los lotes números 4A y 4C del Asentamiento Comunitario No 2, Nuevo Amanecer Cooperativa FE EN DIOS de R. L.

Ubicándose el Polígono “M” en la parte poniente del área detallada como Zona Verde 1 en el plano antiguo denominado Hda. Nancuchiname del Asentamiento Comunitario N° 1-A “Ciudad Romero”, y el Polígono “N” y Pozo Comunal ubicados, según plano antiguo denominado Asentamiento Comunitario N° 2 Nuevo Amanecer, como las áreas nombradas Oficina Forestal y Zona Verde-2.

Siendo este el Proyecto identificado para su desarrollo, y debido a que forma parte del resto registral del antecedente de HACIENDA NANCUCHINAME PORCION CINCO LOTE 4-A, que según estudio registral de fecha 12 de Agosto de 2019, con referencia SGD-09-0427-19, en dicho inmueble se han realizado diversas inscripciones a favor de otros, quedando un área de resto actual de 541,357.87 Mts.², que es donde se realizó el acto jurídico de Desmembración Simple de 3 porciones, denominadas respectivamente como se muestra a continuación:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **PROYECTO HACIENDA NANCUCHINAME PORCION CINCO LOTE 4-A** | | |
| **P O R C I O N** | **A R E A ( M ² )** | **MATRICULA** |
| FE EN DIOS PORCION UNO | 1,278.94 | ----00000 |
| FE EN DIOS PORCION DOS | 5,815.90 | ----00000 |
| FE EN DIOS PORCION TRES | 878.63 | ----00000 |
| **T O T A L** | **7,973.47** |  |

Siendo en estos tres inmuebles donde se desarrollarán los Proyectos de Asentamiento Comunitario objeto del presente punto de acta**.**

Se aclara que la implementación de los referidos proyectos, no agota la cabida del inmueble, quedando un resto registral de 53 Hás. 33 Ás. 84.40 Cás

III. Habiéndose realizado las diligencias de aprobación de los planos de Desmembración en Cabeza de Su Dueño en el Centro Nacional de Registros, es necesario la aprobación de los proyectos de **ASENTAMIENTO COMUNITARIO** desarrollados en el inmueble identificado como **HACIENDA NANCUCHINAME PORCION CINCO LOTE 4-A**, desarrollados en las porciones denominadas registralmente como **FE EN DIOS PORCIÓN UNO,** y según plano **HACIENDA NANCUCHINAME PORCION 5 LOTE 4-A, FE EN DIOS PORCION 1; FE EN DIOS PORCIÓN DOS,** y según plano **HACIENDA NANCUCHINAME PORCION 5 LOTE 4-A, FE EN DIOS PORCION 2;** y **FE EN DIOS PORCIÓN TRES,** y según plano **HACIENDA NANCUCHINAME PORCION 5 LOTE 4-A, FE EN DIOS PORCION 3,** todos ubicados en San Marcos Lempa, jurisdicción de Jiquilisco y departamento de Usulután, quedando distribuidos de la siguiente manera:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ASENTAMIENTO COMUNITARIO**  **FE EN DIÓS PORCIÓN 1**  **MATRICULA: ----00000** | | |
| **DESCRIPCION** | **AREAS (Has.)** | **AREAS (m²)** |
| **Asentamiento Comunitario (---):** |  |  |
| Polígono M (---solares) | 00 Has. 08 As. 01.86 Cas. | 801.86 |
| **Áreas Complementarias:** |  |  |
| Zona de Protección | 00 Has. 04 As. 77.08 Cás. | 477.08 |
| **SUB TOTAL** | **00 Has. 12 As. 78.94 Cás.** | **1,278.94** |
| **AREA TOTAL DE PROYECTO** | **00 Has. 12 As. 78.94 Cás.** | **1,278.94** |

**RESUMEN DEL PROYECTO FE EN DIOS PORCIÓN 1:**

* ---Solares: Polígono M.
* Zona de Protección.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ASENTAMIENTO COMUNITARIO**  **FE EN DIÓS PORCIÓN 2**  **MATRICULA: ---- -00000** | | |
| **DESCRIPCION** | **AREAS (Has.)** | **AREAS (m²)** |
| **Asentamiento Comunitario (---):** |  |  |
| Polígono M (--- solares) | 00 Has. 58 As. 15.90 Cás. | 5,815.90 |
| **SUB TOTAL** | **00 Has. 58 As. 15.90 Cás.** | **5,815.90** |
| **AREA TOTAL DE PROYECTO** | **00 Has. 58 As. 15.90 Cás.** | **5,815.90** |

**RESUMEN DEL PROYECTO FE EN DIOS PORCIÓN 2:**

* ---Solares: Polígono M

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ASENTAMIENTO COMUNITARIO**  **FE EN DIÓS PORCIÓN 3**  **MATRICULA: --- -00000** | | |
| **DESCRIPCION** | **AREAS (Has.)** | **AREAS (m²)** |
| **Asentamiento Comunitario (---):** |  |  |
| Polígono N (--- solares) | 00 Has. 07 As. 40.05 Cas. | 740.05 |
| **Áreas Complementarias:** |  |  |
| Área de Reserva ISTA | 00 Has. 01 As. 38.58 Cás. | 138.58 |
| **SUB TOTAL** | **00 Has. 08 As. 78.63 Cás.** | **878.63** |
| **AREA TOTAL DE PROYECTO** | **00 Has. 08 As. 78.63 Cás.** | **878.63** |

**RESUMEN DEL PROYECTO FE EN DIOS PORCIÓN 3:**

* --- Solares: Polígonos N.
* Área de Reserva ISTA.

IV. Según informes emitidos por la Unidad Ambiental Institucional, con referencias UAM-00-239-18, de fecha 20 de noviembre de 2018, actualizado por el de referencia UAM-00-275-19, de fecha 29 de octubre de 2019, referencia UAM-00-254-18, y UAM-00-255-18,estos dos últimos de fecha 20 de noviembre de 2018, mediante los que esa Unidad manifiesta que realizó inspección de campo en los proyectos denominados según plano, **“FE EN DIOS PORCION 1”, “FE EN DIOS PORCION 2”,** y **“FE EN DIOS PORCION 3”,** todas pertenecientes alinmueble identificado como **HACIENDA NANCUCHINAME PORCION 5 LOTE 4-A,** ubicado en cantón San Marcos Lempa, municipio de Jiquilisco y departamento de Usulután, con el propósito de determinar la factibilidad en materia ambiental, del desarrollo de los proyectos de Asentamiento Comunitario en dicho inmueble, sin afectar los recursos naturales; y al practicar la evaluación, se determinó que por las condiciones existentes observadas, se han identificado aspectos que están o pueden generar impactos negativos, y de no implementar medidas de prevención, podrían configurarse en impactos significativos negativos, por lo que los beneficiarios y beneficiarias de las tres porciones, deben implementar las diferentes medidas que se sugieren a continuación:

1. Reforestar áreas aledañas a las viviendas;
2. Buen manejo y disposición de los desechos sólidos; y
3. 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.

Por lo que se concluyó que el desarrollo de los proyectos de Asentamiento Comunitario es factible, siempre y cuando se cumplan e implementen las diferentes recomendaciones y medidas ambientales consideradas en el presente punto de acta.

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

VI. Según informe con referencia SGD-02-1704-19, de fecha 5 de noviembre de 2019, emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, se establecen los valores de Referencia de la Zona por Mts.², para aplicar a nuevas adjudicaciones en los proyectos de **ASENTAMIENTO COMUNITARIO** desarrollados en el inmueble identificado como **HACIENDA NANCUCHINAME PORCION CINCO LOTE 4-A**, desarrollados en las porciones denominadas registralmente como **FE EN DIOS PORCIÓN UNO,** y según plano **HACIENDA NANCUCHINAME PORCION 5 LOTE 4-A, FE EN DIOS PORCION 1**; **FE EN DIOS PORCIÓN DOS,** y según plano **HACIENDA NANCUCHINAME PORCION 5 LOTE 4-A, FE EN DIOS PORCION 2;** y **FE EN DIOS PORCIÓN TRES,** y según plano **HACIENDA NANCUCHINAME PORCION 5 LOTE 4-A, FE EN DIOS PORCION 3,** ubicados en San Marcos Lempa, jurisdicción de Jiquilisco, departamento de Usulután, que se desarrollaran en la referida propiedad, quedando de la siguiente manera:

**FE EN DIOS PORCIÓN 1**

**CUADRO DE VALORES PARA SOLARES**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **INMUEBLE** | **UNIDAD DE MEDIDA** | **VALOR DE REFERENCIA DE LA ZONA** |
| SOLAR DE VIVIENDA | M**²** | $5.42 |

**FE EN DIOS PORCIÓN 2**

**CUADRO DE VALORES PARA SOLARES**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **INMUEBLE** | **UNIDAD DE MEDIDA** | **VALOR DE REFERENCIA DE LA ZONA** |
| SOLAR DE VIVIENDA | M**²** | $3.40 |

**FE EN DIOS PORCIÓN 3**

**CUADRO DE VALORES PARA SOLARES**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **INMUEBLE** | **UNIDAD DE MEDIDA** | **VALOR DE REFERENCIA DE LA ZONA** |
| SOLAR DE VIVIENDA | M**²** | $3.40 |

Valores aplicados 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.

Tomando en cuenta lo anteriormente expuesto y habiéndose tenido a la vista la siguiente documentación: Informe Técnico del departamento de Proyectos de Parcelación, copia de acuerdos de Junta Directiva, copias simples de escrituras públicas de Titulo de Dominio, y de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, consultas virtuales del Centro Nacional de Registros, Estudio Registral, informes ambientales y de Avalúo, copias de resolución de aprobación de plano, cuadros 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:** Modificar el **Punto IV del Acta Ordinaria 19-95, de fecha 25 de Mayo de 1995**, mediante el cual se aprobó el proyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble denominado NANCUCHINAME (porciones 5 y 6),ubicado cantón San Marcos Lempa, jurisdicción de Jiquilisco, departamento de Usulután, por haberse aprobado nuevos planos de los proyectos de **Asentamiento Comunitario** en el inmueble identificado como **HACIENDA NANCUCHINAME PORCION CINCO LOTE 4-A**, desarrollados en las porciones denominadas registralmente como **FE EN DIOS PORCIÓN UNO,** y según plano **HACIENDA NANCUCHINAME PORCION 5 LOTE 4-A, FE EN DIOS PORCION 1,** con una extensión superficial de 1,278.94 Mts.², e inscrito a favor del ISTA a la Matrícula ----00000; **FE EN DIOS PORCIÓN DOS,** y según plano **HACIENDA NANCUCHINAME PORCION 5 LOTE 4-A, FE EN DIOS PORCION 2,** con una extensión superficial de 5,815.90 Mts.², e inscrito a favor del ISTA a la Matrícula ----00000; y **FE EN DIOS PORCIÓN TRES,** y según plano **HACIENDA NANCUCHINAME PORCION 5 LOTE 4-A, FE EN DIOS PORCION 3,** con una extensión superficial de 878.63 Mts.², e inscrito a favor del ISTA a la Matrícula ----00000, todas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután, 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 deberán 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 de Referencia de la Zona de: $5.42 por metro cuadrado, para los solares que forman parte de la **HACIENDA NANCUCHINAME PORCION CINCO LOTE 4-A,FE EN DIOS PORCION UNO;** de $3.40 por metro cuadrado, para los inmuebles que forman parte de la **HACIENDA NANCUCHINAME PORCION CINCO LOTE 4-A,FE EN DIOS PORCION DOS;** y$3.40 por metro cuadrado, para los inmuebles que forman parte de la **HACIENDA NANCUCHINAME PORCION CINCO LOTE 4-A,FE EN DIOS PORCION TRES. QUINTO:** Autorizar al señor Presidente para que por sí, o por medio de Apoderado Especial, comparezca al otorgamiento de los correspondientes actos jurídicos intermedios. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado.NOTIFIQUESE.””””””

“”””XIV) El señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 50, solicitado por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos mediante oficio SGD-02-1778-19, de fecha 20 de noviembre de 2019, referente a la modificación del Acuerdo de Junta Directiva de FINATA contenido en el Punto 4, literal B, caso número 7, Acta No. JD-18/92 de Sesión celebrada el día 13 de mayo de 1992, mediante el cual se aprobó la adjudicación de la parcela 43/11, del proyecto denominado **HACIENDA SIN NOMBRE,** situada en cantón Las Delicias, municipio y departamento de San Miguel, **código de SSE 1940**, **SIIE 121783, entrega 01**; al respecto la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. Que mediante Acuerdo de Junta Directiva de la Financiera Nacional de Tierras Agrícolas contenido en el Punto 5 Acta No. JD-32/83 de fecha 1 de septiembre de 1983, 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 un inmueble de naturaleza rústica sin nombre, ubicado en cantón Las Delicias, jurisdicción y departamento de San Miguel, intervenida al señor **JOSE ARTURO AYALA,** conocido por **ARTURO AYALA,** con área 59 Has 8 As. 11 Cás., por el cual se fijó el monto de indemnización en CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS COLONES CON CUARENTA Y SIETE CENTAVOS, equivalentes a VEINTIDOS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO 57/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (**$22,794.56)**, con un valor por hectárea de $1,039.95, inscrita al número --- del Tomo --- del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente, departamento de San Miguel.
2. Que mediante Acuerdo de Junta Directiva de la Financiera Nacional de Tierras Agrícolas contenido en el Punto 4, literal B, caso número 7, Acta No. JD-18/92 de Sesión celebrada el día 13 de mayo de 1992, se adjudicó el inmueble identificado como parcela 43/11, del inmueble denominado **HACIENDA SIN NOMBRE,** situada en cantón Las Delicias, municipio y departamento de San Miguel, a favor del señor **JOSE RUFINO PALACIOS VENTURA,** con área de 8,206.14 Mts2, y un precio de $521.99.
3. Habiéndose actualizado la información de la adjudicación del inmueble antes mencionado, inscrito a favor de FINATA ahora ISTA, a la matrícula ----00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente, departamento de San Miguel, se hace necesaria la modificación del citado Acuerdo, por la siguiente causal:
4. Incluir en la adjudicación del inmueble, a las señoras **AMANDA CRISTINA PALACIOS DE SERRANO,** de --- años de edad, ---, del domicilio de la ciudad y departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y **AZUCENA ESPERANZA PALACIOS DE FLORES,** de --- años de edad, de ---, del domicilio de la ciudad y departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, en su calidad de hijas del titular de la adjudicación señor JOSE RUFINO PALACIOS VENTURA**,** cuyo vínculo familiar se comprobó con la Certificación de Partidas de Nacimiento, según solicitudes de Inclusión de Beneficiarios de fecha 7 de octubre de 2019, agregadas al expediente respectivo.
5. Que Según Constancia de Cancelación de Créditos de fecha doce de noviembre de 2019, extendida por el Departamento de Créditos de este Instituto a favor del adjudicatario señor **JOSE RUFINO PALACIOS VENTURA,** el inmueble se encuentra debidamente cancelado, estando pendiente a la fecha únicamente su escrituración.
6. De acuerdo a Declaración Simple contenida en la solicitud de Adjudicación de Inmueble de fecha 07 de octubre de 2019, el beneficiario manifiesta que ni él ni las 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, fotocopias de Acuerdos de Junta Directiva de la Financiera Nacional de Tierras Agrícolas, solicitudes de inclusión de beneficiarios, copias de documentos únicos de identidad y tarjetas de identificación tributaria, certificaciones de Partida de Nacimiento, Constancia de Cancelación de Crédito, reportes de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones emitidos por la Oficina Regional Oriental, 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 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” y 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, **ACUERDA: PRIMERO:** Modificar el Acuerdo de Junta Directiva de la Financiera Nacional de Tierras Agrícolas contenido en el Punto 4, literal B, caso número 7, Acta No. JD-18/92 de Sesión celebrada el día 13 de mayo de 1992,referentea la adjudicación del inmueble identificado como: **Parcela 43/11,** en el sentido de: Incluir en la adjudicación del inmueble, a las señoras **AMANDA CRISTINA PALACIOS DE SERRANO,** y **AZUCENA ESPERANZA PALACIOS DE FLORES,** de las generales antes expresadas, en su calidad de hijas del titular de la adjudicación señor José Rufino Palacios Ventura, vínculo familiar comprobado con las Certificación de Partidas de Nacimiento, según solicitud de inclusión de beneficiarios de fecha 7 de octubre de 2019, agregadas al expediente respectivo. Inmueble ubicado en la **HACIENDA SIN NOMBRE**, situada en cantón Las Delicias, del municipio y departamento de San Miguel, quedando la adjudicación conforme al cuadro de valores y extensiones siguientes:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---  **---**  ---  --- | Lotes:  ----00000 | PARCELA 43/11 | SIN POLIGONO | --- | 8206.14 | 853.40 | 7467.25 |
| 8206.14 | 853.40 | 7467.25 |
| **Área Total: 8206.14**  **Valor Total ($): 853.40**  **Valor Total (¢): 7467.25** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **TOTAL LOTES** | **1** | **8206.14** | **853.40** | **7467.25** |

**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:**Facultaral señor Presidente 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) El señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 51, solicitado por el Departamento de Proyectos de Parcelación mediante oficio con referencia**SGD-03-0866-19,** de fecha 03 de diciembre de 2019, relacionado con AUTORIZAR a la **ASOCIACIÓN COOPERATIVA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA “BUENA VISTA” DE R.L.,** para que transfiera en propiedad a título de venta lotes agrícolas a favor de 18 asociados con sus respectivos grupos familiares, resultantes de los Proyectos de Lotificación Agrícola desarrollados por la aludida Asociación Cooperativa y supervisado por este Instituto, en los inmuebles de su propiedad, identificados según planos como: **HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 1; PORCIÓN 1 HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2**; **PORCIÓN 2 HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2**; **PORCIÓN 3 HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2**; **PORCIÓN 4 HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2**; **PORCIÓN 5 HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2**; **PORCIÓN 6 HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2**; **PORCIÓN 7 HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2** y **PORCIÓN 8 HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2**; situados en jurisdicción de San Juan Opico, departamento de La Libertad. Al respecto después de analizado el expediente del caso e informe técnico, la Gerencia Legal hace las siguientes **consideraciones**:

1. Que la **ASOCIACIÓN COOPERATIVA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA BUENA VISTA DE R.L.,** se encuentra legalmente inscrita en el Departamento de Asociaciones Agropecuarias del Ministerio de Agricultura y Ganadería, obteniendo su Decreto de personalidad jurídica desde el día 11 de junio de 1980, bajo la codificación: 198-08-SR-11-06-80, encontrándose vigente los cuerpos directivos, que conforman el Consejo de Administración y Junta de Vigilancia, culminando ambos su período el día 24 de abril del año 2021.
2. La Asociación Cooperativa en comento, el día 10 de septiembre de 2019, celebró Asamblea General Extraordinaria de Asociados, acordando como Punto Único: Autorizar al Instituto Salvadoreño de Trasformación Agraria (ISTA), que ejecute el Proyecto de Lotificación Agrícola a favor de dieciocho Asociados junto a su grupo familiar, desde la fase técnica hasta la elaboración de las escrituras individuales, asentando tal circunstancia en el Acta número ---, del Libro de Actas de Asamblea General Extraordinaria que lleva dicha Asociación, haciendo uso de la facultad otorgada a este Instituto, según lo prescribe el artículo 8-C de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas y Beneficiarios de la Reforma Agraria.
3. En el Punto XXXIX del Acta de Sesión Ordinaria 22-2016 de fecha 26 de julio de 2016, modificado por el punto XXXIII del Acta de Sesión Ordinaria 08-2018 de fecha 24 de abril de 2018, e interpretado por el punto XXVI del Acta de Sesión Ordinaria 10-2019 de fecha 22 de mayo de 2019, la Junta Directiva acordó aprobar el monto de los aranceles para los trámites técnicos y/o jurídicos por los servicios prestados por este Instituto, en los que deberán incurrir las Asociaciones Cooperativas, para el desarrollo y ejecución de los proyectos implementados en los inmuebles de su propiedad
4. El Proyecto de Lotificación Agrícola, objeto del presente punto de acta será ejecutado en los inmuebles propiedad de la Asociación Cooperativa de Producción Agropecuaria “Buena Vista” de Responsabilidad Limitada, identificados como:
5. **HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 1** (MATRICULA ----00000 del antecedente del cual será segregado / 100,423.39 mt2)
6. **PORCIÓN 1 HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2** (MATRICULA ANTECEDENTE ----00000 del cual será segregado / 16,771.50 mt2)
7. **PORCIÓN 2 HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2** (MATRICULA ANTECEDENTE ----00000 del cual será segregado 21,818.51 mt2)
8. **PORCIÓN 3 HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2** (MATRICULA ANTECEDENTE ----00000 del cual será segregado / 17,754.29 mt2)
9. **PORCIÓN 4 HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2** (MATRICULA ANTECEDENTE ----00000 del cual será segregado / 13,118.28 mt2)
10. **PORCIÓN 5 HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2** (MATRICULA ANTECEDENTE ----00000 del cual será segregado / 34,562.16 mt2)
11. **PORCIÓN 6 HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2** (MATRICULA ANTECEDENTE ----00000 del cual será segregado / 111,122.70 mt2)
12. **PORCIÓN 7 HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2** (MATRICULA ANTECEDENTE ----00000 del cual será segregado / 56,433.86 mt2)
13. **PORCIÓN 8 HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2** (MATRICULA ANTECEDENTE ----00000 del cual será segregado / 26,811.02 mt2)

Todos los inmuebles inscritos en el Registro de La Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, departamento de La Libertad, el cual quedará distribuido de la siguiente manera:

**HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 1.**

**MATRÍCULA ----00000**

**ÁREA ANTECEDENTE = 106,830.77 m2**

**CUADRO RESUMEN DE ÁREAS HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 1:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA** | | |
| **HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 1** | | |
| **(MATRICULA ANTECEDENTE ----00000)** | | |
| **DESCRIPCIÓN** | **ÁREAS (Has.)** | **ÁREAS (m2)** |
| **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA (4):** |  | |
| POLÍGONO 1 (--- Lotes) | 9 Has 46 As 18.48 Cas | 94,618.48 |
| **SUB TOTAL** | **9 Has 46 As 18.48 Cas** | **94,618.48** |
| **ÁREAS COMPLEMENTARIAS (1) :** |  |  |
| **ZONA DE PROTECCIÓN** | **0 Has 58 As 04.91 Cas** | **5,804.91** |
| **SUB TOTAL** | **0 Has 58 As 04.91 Cas** | **5,804.91** |
| **ÁREA TOTAL DE INMUEBLE** | **10 Has 04 As 23.39 Cas** | **100,423.39** |

**RESUMEN DE “HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 1”**

* ---LOTES
* 1 ZONA DE PROTECCIÓN.

**PORCION 1 HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2.**

**MATRÍCULA ANTECEDENTE = ----00000**

**ÁREA ANTECEDENTE = 300,100.91 m2**

**CUADRO RESUMEN DE ÁREAS, PORCIÓN 1, HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA** | | |
| **PORCIÓN 1, HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2** | | |
| **(MATRICULA ANTECEDENTE ----00000)** | | |
| **DESCRIPCIÓN** | **ÁREAS (Has.)** | **ÁREAS (m2)** |
| **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA (2):** |  | |
| POLÍGONO 6 (---Lotes) | 1 Has 67 As 71.50 Cas | 16,771.50 |
| **SUB TOTAL** | **1 Has 67 As 71.50 Cas** | **16,771.50** |
| **ÁREA TOTAL DE PORCIÓN** | **1 Has 67 As 71.50 Cas** | **16,771.50** |

**RESUMEN DE “PORCIÓN 1, HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2:**

* --- LOTES

**PORCION 2 HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2.**

**MATRÍCULA ANTECEDENTE = ----00000**

**ÁREA ANTECEDENTE = 300,100.91 m2**

**CUADRO RESUMEN DE “PORCIÓN 2, HACIENDA BUENA V**

**ISTA, INMUEBLE 2”**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA** | | |
| **PORCIÓN 2, HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2** | | |
| **(MATRICULA ANTECEDENTE ----00000)** | | |
| **DESCRIPCIÓN** | **ÁREAS (Has.)** | **ÁREAS (m2)** |
| **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA (1):** |  | |
| POLÍGONO 7 (--- Lote) | 2 Has 18 As 18.51 Cas | 21,818.51 |
| **SUB TOTAL** | **2 Has 18 As 18.51 Cas** | **21,818.51** |
| **ÁREA TOTAL DE PORCIÓN** | **2 Has 18 As 18.51 Cas** | **21,818.51** |

**RESUMEN DE “, PORCIÓN 2, HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2”**

* 1 LOTE.

**PORCION 3 HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2.**

**MATRÍCULA ANTECEDENTE = ----00000**

**ÁREA ANTECEDENTE = 300,100.91 m2**

**CUADRO RESUMEN DE ÁREAS, PORCIÓN 3, HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA** | | |
| **PORCIÓN 3, HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2** | | |
| **(MATRICULA ANTECEDENTE ----00000)** | | |
| **DESCRIPCIÓN** | **ÁREAS (Has.)** | **ÁREAS (m2)** |
| **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA (2):** |  | |
| POLÍGONO 8 (--- Lotes) | 1 Has 77 As 54.29 Cas | 17,754.29 |
| **SUB TOTAL** | **1 Has 77 As 54.29 Cas** | **17,754.29** |
| **ÁREA TOTAL DE PORCIÓN** | **1 Has 77 As 54.29 Cas** | **17,754.29** |

**RESUMEN DE “, PORCIÓN 3, HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2”**

* + --- LOTES.

**PORCION 4 HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2.**

**MATRÍCULA ANTECEDENTE = ----00000**

**ÁREA ANTECEDENTE = 300,100.91 m2**

**CUADRO RESUMEN DE ÁREAS, PORCIÓN 4, HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA** | | |
| **PORCIÓN 4, HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2** | | |
| **(MATRICULA ANTECEDENTE ----00000)** | | |
| **DESCRIPCIÓN** | **ÁREAS (Has.)** | **ÁREAS (m2)** |
| **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA (1):** |  | |
| POLÍGONO 9 (--- Lote) | 1 Has 31 As 18.28 Cas | 13,118.28 |
| **SUB TOTAL** | **1 Has 31 As 18.28 Cas** | **13,118.28** |
| **ÁREA TOTAL DE PORCIÓN** | **1 Has 31 As 18.28 Cas** | **13,118.28** |

**RESUMEN DE “, PORCIÓN 4, HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2”**

* + --- LOTE

**PORCION 5 HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2.**

**MATRÍCULA ANTECEDENTE = ----00000**

**ÁREA ANTECEDENTE = 300,100.91 m2**

**CUADRO RESUMEN DE ÁREAS, PORCIÓN 5, HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA** | | |
| **PORCIÓN 5, HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2** | | |
| **(MATRICULA ANTECEDENTE ----00000)** | | |
| **DESCRIPCIÓN** | **ÁREAS (Has.)** | **ÁREAS (m2)** |
| **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA (9):** |  | |
| POLÍGONO 10 (---Lotes) | 3 Has 37 As 10.32 Cas | 33,710.32 |
| **SUB TOTAL** | **3 Has 37 As 10.32 Cas** | **33,710.32** |
| CALLES | 0 Has 08 As 51.84 Cas | 851.84 |
| **ÁREA TOTAL DE PORCIÓN** | **3 Has 45 As 62.16 Cas** | **34,562.16** |

**RESUMEN DE “, PORCIÓN 5, HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2”**

* --- LOTES.

Calles

**PORCION 6 HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2.**

**MATRÍCULA ANTECEDENTE = ----00000**

**ÁREA ANTECEDENTE = 300,100.91 m2**

**CUADRO RESUMEN DE ÁREAS, PORCIÓN 6, HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA** | | |
| **PORCIÓN 6, HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2** | | |
| **(MATRICULA ANTECEDENTE ----00000)** | | |
| **DESCRIPCIÓN** | **ÁREAS (Has.)** | **ÁREAS (m2)** |
| **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA (8):** |  | |
| POLÍGONO 11 (--- Lotes) | 11 Has 08 As 25.28 Cas | 110,825.28 |
| **SUB TOTAL** | **11 Has 08 As 25.28 Cas** | **110,825.28** |
| CALLES | 0 Has 02 As 97.42 Cas | 297.42 |
| **ÁREA TOTAL DE PORCIÓN** | **11 Has 11 As 22.70 Cas** | **111,122.70** |

**RESUMEN DE “, PORCIÓN 6, HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2”**

* --- LOTES.

Calles

**PORCION 7 HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2.**

**MATRÍCULA ANTECEDENTE = ----00000**

**ÁREA ANTECEDENTE = 300,100.91 m2**

**CUADRO RESUMEN DE ÁREAS, PORCIÓN 7, HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA** | | |
| **PORCIÓN 7, HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2** | | |
| **(MATRICULA ANTECEDENTE ----00000)** | | |
| **DESCRIPCIÓN** | **ÁREAS (Has.)** | **ÁREAS (m2)** |
| **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA (4):** |  | |
| POLÍGONO 12 (--- Lotes) | 5 Has 48 As 15.14 Cas | 54,815.14 |
| **SUB TOTAL** | **5 Has 48 As 15.14 Cas** | **54,815.14** |
| CALLES | 0 Has 16 As 18.72 Cas | 1,618.72 |
| **ÁREA TOTAL DE PORCIÓN** | **5 Has 64 As 33.86 Cas** | **56,433.86** |

**RESUMEN DE “, PORCIÓN 7, HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2”**

* --- LOTES.

Calles

**PORCION 8 HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2.**

**MATRÍCULA ANTECEDENTE = ----00000**

**ÁREA ANTECEDENTE = 300,100.91 m2**

**CUADRO RESUMEN DE ÁREAS, PORCIÓN 8, HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA** | | |
| **PORCIÓN 8, HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2** | | |
| **(MATRICULA ANTECEDENTE ----00000)** | | |
| **DESCRIPCIÓN** | **ÁREAS (Has.)** | **ÁREAS (m2)** |
| **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA (4):** |  | |
| POLÍGONO 13 (----Lotes) | 2 Has 68 As 11.02 Cas | 26,811.02 |
| **SUB TOTAL** | **2 Has 68 As 11.02 Cas** | **26,811.02** |
| **ÁREA TOTAL DE PORCIÓN** | **2 Has 68 As 11.02 Cas** | **26,811.02** |

**RESUMEN DE “, PORCIÓN 8, HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2”**

* --- LOTES.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **CUADRO RESUMEN GENERAL DE ÁREAS** | | |
| **HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 1 (MATRICULA ----00000)** | | |
| **DESCRIPCIÓN** | **ÁREAS (Has.)** | **ÁREAS (m2)** |
| **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA (---):** | |  |
| POLÍGONO 1 (--- Lotes) | 9 Has 46 As 18.48 Cas | 94618.48 |
| **ÁREAS COMPLEMENTARIAS (1) :** |  |  |
| ZONA PROTECCIÓN | 0 Has 58 As 04.91 Cas | 5804.91 |
| **ÁREA TOTAL DE INMUEBLE 1** | **10 Has 04 As 23.39 Cas** | **100,423.39** |
| **HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2 (MATRICULA ANTECEDENTE ----00000)** | | |
|  | | |
| **PORCIÓN 1, HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2** | | |
| **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA (---):** |  |  |
| POLÍGONO 6 (---Lotes) | 1 Has 67 As 71.50 Cas | 16,771.50 |
| **SUBTOTAL DE PORCIÓN 1** | 1 Has 67 As 71.50 Cas | 16,771.50 |
| **PORCIÓN 2, HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2** | | |
| LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA ---): |  |  |
| POLÍGONO 7 --- Lotes) | 2 Has 18 As 18.51 Cas | 21,818.51 |
| SUBTOTAL DE PORCIÓN 2 | 2 Has 18 As 18.51 Cas | 21,818.51 |
| **PORCIÓN 3, HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2** | | |
| LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA (---): |  |  |
| POLÍGONO 8 (--- Lotes) | 1 Has 77 As 54.29 Cas | 17,754.29 |
| SUBTOTAL DE PORCIÓN 3 | 1 Has 77 As 54.29 Cas | 17,754.29 |
| **PORCIÓN 4, HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2** | | |
| LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA (---): |  |  |
| POLÍGONO 9 (--- Lotes) | 1 Has 31 As 18.28 Cas | 13,118.28 |
| SUBTOTAL DE PORCIÓN 4 | 1 Has 31 As 18.28 Cas | 13,118.28 |
| **PORCIÓN 5, HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2** | | |
| LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA (---): |  |  |
| POLÍGONO 10 (--- Lotes) | 3 Has 37 As 10.32 Cas | 33,710.32 |
| CALLES | 0 Has 08 As 51.84 Cas | 851.84 |
| SUBTOTAL DE PORCIÓN 5 | 3 Has 45 As 62.16 Cas | 34,562.16 |
| **PORCIÓN 6, HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2** | | |
| LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA (---): |  |  |
| POLÍGONO 11 (--- Lotes) | 11 Has 08 As 25.28 Cas | 110,825.28 |
| CALLES | 0 Has 02 As 97.42 Cas | 297.42 |
| SUBTOTAL DE PORCIÓN 6 | 11 Has 11 As 22.70 Cas | 111,122.70 |
| **PORCIÓN 7, HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2** | | |
| LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA (---): |  |  |
| POLÍGONO 12 (--- Lotes) | 5 Has 48 As 15.14 Cas | 54,815.14 |
| CALLES | 0 Has 16 As 18.72 Cas | 1,618.72 |
| SUBTOTAL DE PORCIÓN 7 | 5 Has 64 As 33.86 Cas | 56,433.86 |
| **PORCIÓN 8, HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2** | | |
| **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA (---):** |  |  |
| POLÍGONO 13 (--- Lotes) | 2 Has 68 As 11.02 Cas | 26,811.02 |
| SUBTOTAL DE PORCIÓN 8 | 2 Has 68 As 11.02 Cas | 26,811.02 |
| ÁREA TOTAL DE INMUEBLE 2 | 29 Has 83 As 92.32 Cas | 298,392.32 |
| **SUMATORIA TOTAL INMUEBLES** | **39 Has. 88 As. 15.71 Cas.** | **398,815.71** |

**RESUMEN DE PROYECTO**

* --- LOTES
* 1 ZONA DE PROTECCIÓN
* CALLES

1. A efecto que la Asociación Cooperativa de Producción Agropecuaria Buena Vista de R.L., acuerde la transferencia de lotes agrícolas a favor de sus asociados, y en cumplimiento con el artículo 8-A de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas y Beneficiarios de la Reforma Agraria, se requirieron los dictámenes que a continuación se detallan, mismos que se encuentran en el expediente asociativo que lleva el Departamento de Asociaciones Agropecuarias del Ministerio de Agricultura y Ganadería, a saber:
2. Dictamen Técnico emitido por ese Departamento, donde consta que la aludida Asociación Cooperativa cumple con el Concepto Dinámico de Cabida, conceptualizado en el artículo 25 del mismo cuerpo legal, de fecha 28 de agosto de 2017.
3. Dictamen Técnico emitido por el Departamento supra, en el que se establece que con la transferencia de solares de vivienda y lotes agrícolas no se afecta la unidad de estructura productiva de la tierra, de fecha 28 de agosto de 2017.
4. Dictamen técnico emitido por la Dirección General de Ordenamiento Forestal, Cuencas y Riego del Ministerio de Agricultura y Ganadería, en el que se hace constar que con la enajenación no se afectará el uso y conservación de los recursos naturales renovables.

Según el referido dictamen de fecha 13 de enero de 2017, se encuentra vigente por no haber sufrido ninguna modificación el proyecto, y por lo tanto, no existe ningún inconveniente en ejecutar el mismo, en los inmuebles en referencia; realizando así, las siguientes recomendaciones:

* Se recomienda no subparcelar los lotes asignados a los miembros de la cooperativa y respetar la vocación agrícola de los suelos; otro proyecto no relacionado con actividades agrícolas, pecuarias o silvícola, requiere de un estudio de impacto ambiental (EIA), específicamente evitar desarrollar proyectos de vivienda, lotificaciones, urbanizaciones o infraestructura para zona francas.
* Fomentar la arborización de los linderos de las porciones (comunes), utilizando especies forestales o de rápido crecimiento que abastezcan de leña y postes a la comunidad.
* Evitar quemar los rastrojos, es una práctica que al utilizarla con frecuencia esteriliza los suelos, elimina los microorganismos benéficos y se corre el riesgo de que el fuego se propague a otras propiedades vecinas, para reducir este riesgo es necesario aumentar la vigilancia y realizar brechas corta fuego, si ya existen darles el mantenimiento requerido durante la época seca.

1. Habiéndose realizado los tres dictámenes anteriores, la Asociación Cooperativa, procedió a celebrar Asamblea General Extraordinaria de Asociados de fecha 11 de octubre del año dos mil diecinueve, en presencia de los delegados del citado Departamento y de la Fiscalía General de la República, **ACORDANDO**: Transferir lotes agrícolas a título de venta a favor de los **18 asociados y sus grupos familiares**, en un área total de 390,242.82 metros cuadrados, para los lotes agrícolas y autorizar al presidente para la firma de las correspondientes escrituras, tal como consta en el Acta número **---**, asentada en el Libro de Actas de Asamblea General Extraordinaria que para tales efectos lleva la misma Cooperativa.
2. Es importante aclarar, que el proyecto que pretende ejecutar la enunciada Asociación Cooperativa, comprende **35** inmuebles, los cuales serán transferidos a favor de 18 asociados y sus grupos familiares, esto obedece a que en algunos casos, existen miembros de esa Cooperativa que poseen más de un inmueble con los que serán beneficiados.
3. Según consta en oficio con referencia UAM-00-032-19, de fecha 8 de febrero de 2019, proveniente de la Unidad Ambiental de este Instituto, se determinó que es factible ambientalmente la ejecución del proyecto de lotificación agrícola en los referidos inmuebles, dado que con el desarrollo del mismo no existe afectación de los recursos naturales, siempre y cuando se cumplan con las recomendaciones siguientes:

* Que los beneficiarios/as de los inmuebles se comprometan a cumplir con las medidas ambientales consideradas en el numeral 4 correspondiente a la Evaluación Ambiental.
* Conservar y proteger los árboles que constituyen el bosque cafetalero.
* No cambiar el uso del suelo de cultivos permanentes a cultivos limpios.
* Evitar la tala de árboles maderables existentes como el “Cedro” debido a que ésta es una especie amenazada de extinción según lo establece el “ACUERDO No. 74” del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales el cual se adjunta.
* Utilizar productos orgánicos o de baja toxicidad para el control de plagas, enfermedades y malezas.
* A la quebrada ubicada al rumbo Norte del inmueble 1, dejarle una zona de protección de 12 metros.

1. De conformidad a constancia emitida por el Departamento de Créditos de este Instituto, el día 30 de enero de 2017, la precitada Asociación Cooperativa, a la fecha se encuentra solvente de su compromiso financiero, que tenía en concepto de Deuda Agraria, **al haber cancelado en su totalidad el día 22 de junio de 1999.**
2. Se aclara que Según Certificación extendida el día 22 de mayo de 2017, por la Jefa de la Sección Jurídica del Departamento de Asociaciones Agropecuarias del Ministerio de Agricultura y Ganadería, licenciada Ángela del Carmen Manzano, de conformidad a la Ley General de Asociaciones Cooperativas y al Reglamento Regulador de Estatutos de las Asociaciones Cooperativas Agropecuarias, la mencionada Asociación aprobó el día 25 de abril de 1983, sus primeros estatutos, en la cual se modificó la denominación de la misma tomando la de COOPERATIVA DE LA REFORMA AGRARIA “HACIENDA BUENA VISTA” DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, que se abrevia **"ACORABV DE R.L”.**Y en Asamblea General Extraordinaria celebrada el día 05 de marzo de 1997, aprobaron el cambio de denominación, acordando como nueva la de **ASOCIACIÓN COOPERATIVA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA "BUENA VISTA” DE R.L QUE SE ABREVIA ACPABVI DE R.L.**

Por lo antes expuesto, estando conforme a Derecho la documentación correspondiente, la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado, por lo que la Junta Directiva en uso de sus facultades y con fundamento en los artículos 8, y 8-A de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas y Beneficiarios de la Reforma Agraria, y artículos 27 y 29 de su Reglamento, **ACUERDA: PRIMERO:** Autorizar la transferencia de lotes agrícolas, del Proyecto que desarrolla la **ASOCIACIÓN COOPERATIVA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA “BUENA VISTA”, DE R.L.**, en los inmuebles de su propiedad identificados según planos como: **HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 1; PORCIÓN 1 HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2**; **PORCIÓN 2 HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2**; **PORCIÓN 3 HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2**; **PORCIÓN 4 HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2**; **PORCIÓN 5 HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2**; **PORCIÓN 6 HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2**; **PORCIÓN 7 HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2** y **PORCIÓN 8 HACIENDA BUENA VISTA, INMUEBLE 2;** situados registralmente en jurisdicción de San Juan Opico, departamento de La Libertad,a favor de 18 asociados con sus respectivos grupos familiares, quedando entendido que este Instituto autoriza que la referida Cooperativa otorgue las escrituras de compraventa a favor de los mismos en proindiviso y partes iguales. **SEGUNDO:** Advertir a la **ASOCIACIÓN COOPERATIVA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA “BUENA VISTA”, DE R.L**, que deberá cumplir con las recomendaciones señaladas en el informe técnico de la Dirección General de Ordenamiento Forestal, Cuencas y Riego del Ministerio de Agricultura y Ganadería, de fecha 13 de enero de 2017. Y las emitidas por la Unidad Ambiental de este Instituto. **TERCERO**: Facultar a la Gerencia Legal, para que elabore los instrumentos jurídicos necesarios, con el fin de materializar la transferencia de inmuebles a favor de los asociados con sus grupos familiares. **CUARTO:** Instruir a la Unidad Financiera Institucional, para que realice los cobros correspondientes de los actos técnicos y jurídicos elaborados por el ISTA, según los aranceles aprobados por esta Junta Directiva, en el Punto XXXIX del Acta de Sesión Ordinaria 22-2016 de fecha 26 de julio de 2016, modificado por el punto XXXIII del Acta de Sesión Ordinaria 08-2018 de fecha 24 de abril de 2018, e Interpretado por el punto XXVI del Acta de Sesión Ordinaria 10-2019 de fecha 22 de mayo de 2019. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFÍQUESE.””””””

““””XVI) A solicitud de la señora: **KENIA CAROLINA RIVAS REYES,** de ----años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y su compañero de vida **EVER ENMANUEL HERNANDEZ MARTINEZ,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; el señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 52, relacionado con la adjudicación en venta de 01 solar para vivienda, ubicados en elProyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA SANTA MARTA PORCION SEGUNDA,** ubicada registralmente en cantón Santa Marta, jurisdicción de Victoria, departamento de Cabañas, y según Plano en jurisdicción de Victoria, departamento de Cabañas, **código de SIIE 090804, SSE 1888, entrega 05,** en el cual la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. El ISTA adquirió mediante Compraventa, por parte de la señora María Magdalena Reyes de Villalvazo, conocida tributariamente por María Magdalena Reyes Beltrán, dos inmuebles de las siguientes áreas: 1) 107,379.53 Mts.², ubicada en HACIENDA SANTA MARTA, PORC. 1RA REUNION (I.G.) REMED y 2) 58,935.92 Mts.², ubicada en HACIENDA SANTA MARTA, PORC. 2DA REUNION (I.G.) REMED, con un área total de: 166,315.45 Mts.², por el Valor de $ 80,000.00; ambas situadas en jurisdicción de Victoria, departamento de Cabañas, según consta en el Punto XI del Acta de sesión ordinaria 34-2011, de fecha 28 de septiembre de 2011, materializada en escritura pública de Compraventa número --- del Libro --- ante los oficios de la notaria Marisol Pastora Sandino, de fecha --- de ---de ---, las cuales fueron inscritas respectivamente a favor de este Instituto, a las matriculas ----00000 y ---00000, ambas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Séptima Sección del Centro, departamento de Cabañas.

Las porciones adquiridas fueron remedidas, según detalle siguiente:

1. **PORCION PRIMERA REUNION (I.G.) REMEDICIÓN.**

Remedida según Escritura Pública de Protocolización de Resolución Final de Diligencias de Remedición número ---, Libro --- otorgada ante los oficios de la Notaria Leticia Osegueda de Henríquez, el día --- de --- del año ---, resultando el área de: **10 Hás. 51 Ás. 88.39 Cás.,** equivalente a **105,188.39**Mts.², en la que se hizo además 3 segregaciones por estar partida por la calle, generándose así 3 porciones según detalle:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***H A C I E N D A S A N T A M A R T A*** | | |
| **I N M U E B L E** | **AREA (**Mts.²**)** | **MATRICULA** |
| PORCION UNO | 3,308.72 | ----00000\* |
| PORCION DOS | 100,274.01 | ----00000 |
| PORCION TRES | 1,605.66 | ----00000 |
| **AREA TOTAL** | **105,188.39** |  |

\*Se aclara que en el Punto XXI del Acta de Sesión Ordinaria 06-2019, de fecha 22 de marzo de 2019, aparece que la matrícula de esta Porción es la 45067352-00000, siendo lo correcto 45067350-00000.

1. **PORCION SEGUNDA REUNION (I.G.) REMEDICIÓN.**

Remedida según Escritura Pública de Protocolización de Resolución Final de Diligencias de Remedición número ---, Libro --- otorgada ante los oficios de la Notaria Leticia Osegueda de Henríquez, el día --- de --- de ---, resultando el área de: 05 Hás. 89 Ás. 89.67 Cás., equivalente a 58,989.67 Mts.².

Haciendo un área total de ambas porciones de: 16 Hás. 41 Ás. 78.06 Cás., equivalente a 164,178.06 Mts.², a razón de un precio por Hectárea de $4,872.76 y por metro cuadrado de $0.487276.

1. Mediante el Punto XXI del Acta de Sesión Ordinaria 06-2019, de fecha 22 de marzo de 2019, se aprobó entre otros el Proyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA SANTA MARTA PORCION SEGUNDA,** ubicada registralmente en cantón Santa Marta, jurisdicción de Victoria, departamento de Cabañas, y según Plano en jurisdicción de Victoria, departamento de Cabañas**,** con un área total de**58,989.67 Mts.2,** inscrita a la Matrícula ----00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Séptima Sección del Centro, departamento de Cabañas, que comprende: 32 Solares de Vivienda: Polígonos A, B, C, D, E, F, G y H; 5 Áreas de Reserva, 3 Desagües, 6 Zonas de Protección, 4 Zonas Verdes, 2 Bosques y Calles. 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 los Valores Base de Venta de: $ 0.84 por metro cuadrado para los solares de vivienda, por lo que se recomienda el precio de venta para éste de: $1.290000. De acuerdo al procedimiento establecido en el Instructivo “Criterios de Avalúos para la Transferencia de Inmuebles Propiedad de ISTA”, aprobado en el Punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015, de fecha 21 de enero de 2015. Dentro del Proyecto relacionado se encuentra el inmueble objeto del presente punto de acta.
2. Es necesario advertir 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:
3. Minimizar el uso de agroquímicos;
4. Evitar la quema de rastrojos y de todos los desechos sólidos; y
5. Que la comunidad coordine con las autoridades municipales para la implementación de un manejo de los desechos sólidos y de las aguas residuales.

Lo anterior, de conformidad a lo establecido en el Acuerdo Segundo del Punto XXI del Acta de Sesión Ordinaria 06-2019, de fecha 22 de marzo de 2019.

1. Según valúo de fecha 11 de diciembre 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 Campesinos sin Tierra.
2. Conforme al Acta de Posesión Material de fecha 21 de noviembre de 2019, levantada por el técnico de la Oficina Regional Paracentral, señor Juan Mejía, la solicitante se encuentra poseyendo el inmueble de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 5 años.
3. De acuerdo a declaración simple contenida en la solicitud de adjudicación de inmueble de fecha 21 de noviembre de 2019, 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 del Departamento de Asignación Individual y Avalúos, Cuadro de Valores y Extensiones, reporte de valúo por solar, reporte de búsqueda de solicitante para adjudicación generado por la Oficina Regional Paracentral, y los departamentos de Asignación Individual y Avalúos y Análisis Jurídico, solicitud de adjudicación de inmueble, Acta de posesión material, copia de acuerdos de Junta Directiva, Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, copia de documentos único de identidad, y 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 01 solar para vivienda a favor de la señora: **KENIA CAROLINA RIVAS REYES,** y su compañero de vida **EVER ENMANUEL HERNANDEZ MARTINEZ;**de generales antes expresadas, en elProyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA SANTA MARTA PORCION SEGUNDA,** situada registralmente en cantón Santa Marta, jurisdicción de Victoria, departamento de Cabañas, y según Plano en jurisdicción de Victoria, departamento de Cabañas**;** 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: 05** |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---  **---**  --- | Solares:  ----00000 | SANTA MARTA PORCION SEGUNDA | --- | --- | 494.37 | 637.74 | 5580.23 |
| 494.37 | 637.74 | 5580.23 |
| **Área Total: 494.37**  **Valor Total ($): 637.74**  **Valor Total (¢): 5580.23** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **1** | **494.37** | **637.74** | **5580.23** |
| **TOTAL LOTES** | **0** | **0** | **0** | **0** |

**SEGUNDO:**Advertir a la adjudicataria, a través de una cláusula especial en la escritura correspondiente de compraventa delinmueble, 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 al señor Presidente para que por sí, o por medio de Apoderado Especial, comparezca al otorgamiento de la correspondiente escritura. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.”””

““””XVII) A solicitud de la señora: **ANA MARTINA ESCOBAR DE SORTO,** de --- años de edad, de ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y su madre **TEODULA ESCOBAR VAQUIZ,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; el señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 53, relacionado con la adjudicación en venta de 01 solar para vivienda, ubicados en el Proyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA SAN FELIPE,** conocido administrativamente como **HACIENDA SAN FELIPE I, LAS ISLETAS,** situada en jurisdicción de San Pedro Masahuat, departamento de La Paz; **código de proyecto 081506, SSE 125, entrega 140,** en el cual la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. La Hacienda San Felipe, fue adquirida por el ISTA mediante Expropiación, conforme el Punto III-1 del Acta Ordinaria 8-83, de fecha 25 de febrero de 1983, con un área de 697 Hás. 34 As. 60.46 Cás, por un precio de adquisición de $133,040.00, a razón de $190.78 por hectárea y de $0.019078 por metro cuadrado.
2. Mediante el Punto V del Acta de Sesión Ordinaria 35-2005, de fecha 22 de septiembre de 2005, se aprobó el Proyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble en mención, con un área de 33 Hás. 02 As. 91.78 Cás., que incluye --- solares para vivienda (Polígonos del “A” al “R”), Unidad de Salud, Bomba de Agua, Escuela Parvularia, Iglesias (del 1 al 5), Chalet, Puesto de PNC, Casa de la Cultura, Cancha de Basketball, Predio Baldío y calles. Por lo que se recomienda un precio de venta por metro cuadrado de $4.10 para el solar de vivienda, se aclara que los criterios utilizados por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos para recomendar el precio de venta son los aprobados en Acuerdo contenido en el Punto IX del Acta de Sesión Ordinaria No. 42-2007, de fecha 7 de noviembre del año 2007, criterios que no obstante estar modificados, se siguen aplicando para los inmuebles ubicados en los proyectos aprobados con anterioridad a que éstos se modificaran por la Junta Directiva. Dentro del proyecto relacionado se encuentra el inmueble objeto del presente punto de acta.
3. Según valúo de fecha 11 de noviembre 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 de Nuevas Opciones de Tenencia de la Tierra.
4. Es importante aclarar que no obstante el artículo 8 del Decreto Legislativo 719 que contiene la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones Cooperativas Comunales y Comunitarias Campesinas y Beneficiarios de la Reforma Agraria, regula que el área de los solares de vivienda a transferir no deberá ser mayor a 500 metros cuadrados, esta disposición solo es aplicable a las transferencias que las Asociaciones Cooperativas realizan a favor de sus Asociados, y siendo que el inmueble a adjudicarse es propiedad del ISTA, se considera que no existe inconveniente en efectuar la adjudicación del caso; lo cual tiene su base legal en lo dispuesto en el artículo 18 letra “h” de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en donde se faculta a la Junta Directiva a establecer la determinación de la extensión, precio, plazo y demás condiciones que se refiere al inmueble a adjudicarse.
5. Conforme al Acta de Posesión Material de fecha 7 de noviembre de 2019, levantada por el técnico de la Oficina Regional Paracentral, señor José Baltazar Sánchez, la solicitante se encuentra poseyendo el inmueble de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 12 años.
6. De acuerdo a Declaración Simple contenida en la solicitud de adjudicación de inmueble de fecha 07 de noviembre de 2019, 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 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 Paracentral y los departamentos de Asignación Individual y Avalúos y Análisis Jurídico, copia de 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, Certificaciones de Partidas de Nacimiento, tarjetas de identificación tributaria 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 solar para vivienda a favor de la señora: **ANA MARTINA ESCOBAR DE SORTO,** y su madre **TEODULA ESCOBAR VAQUIZ;**de las generales antes expresadas, ubicado en el Proyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA SAN FELIPE,** conocido administrativamente como **HACIENDA SAN FELIPE I, LAS ISLETAS,** situada en jurisdicción de San Pedro Masahuat, departamento de La Paz**;** 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: 140** |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---  **---**  --- | Solares:  ----00000 | PORCION UNO | --- | --- | 598.56 | 2454.10 | 21473.38 |
| 598.56 | 2454.10 | 21473.38 |
| **Área Total: 598.56**  **Valor Total ($): 2454.10**  **Valor Total (¢): 21473.38** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **1** | **598.56** | **2454.10** | **21473.38** |
| **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 la respectiva escritura y al Departamento de Registro para que realice los trámites de inscripción de la misma. **QUINTO:** Facultar al señor Presidente para que por sí, o por medio de Apoderado Especial, comparezca al otorgamiento de la correspondiente escritura. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.””””

““””XVIII) A solicitud de las señoras: **1) CRISTINA PEREZ DE BENITEZ,** de --- años de edad, de ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, su cónyuge **JUAN ANGEL BENITEZ LOPEZ,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y su hija **REBECA BENITEZ PEREZ,** de --- años de edad, de ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---**; 2) EMILIA GARCIA VENTURA,** de --- años de edad, de ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y su hija **DINORA GARCIA,** de --- años de edad, de ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; **3) JACINTA CRUZ,** de --- años de edad, ---, del domicilio de la ciudad y departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y su menor nieto **---,** quien será representado por sus padres **FIDEL PAZ CRUZ y XIOMARA DE LA PAZ PORTILLO DE PAZ; 4) MARIA DOLORES DIAZ CANO,** de --- años de edad, ---, del domicilio de la ciudad y departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y su hermano **NAPOLEON CANO DIAZ,** de --- años de edad, ---, del domicilio de la ciudad y departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; y **5) MARIA TRASLACION GOMEZ RODRIGUEZ,** de --- años de edad, de ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y su compañero de vida **JOSE OCTAVIO GOMEZ HERNANDEZ,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; el señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 54, relacionado con la adjudicación en venta de 05 lotes agrícolas, ubicados en el **PROYECTO DE LOTIFICACION AGRICOLA** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA LA PALMERA LOTE H Y LOTE G-1, PORCION 1,** situada registralmente en caserío El Tempisque, cantón Santa Bárbara, jurisdicción de Lolotique, departamento de San Miguel, y según plano en jurisdicción de Lolotique, departamento de San Miguel, **código de SIIE 120801, SSE 1878, entrega 10,** en el cual la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. El ISTA adquirió dos inmuebles en concepto de Compraventa, otorgada por los señores Héctor Antonio Araujo Interiano y José Orlando Araujo, comprendida por dos áreas inscritas y denominadas registralmente como **Lote G-1,** con un área de 85 Hás. 91 Ás. 47.16 Cás. equivalente a 122 Mzs, 9291.81 V² de terreno por el valor de $236,638.66 (¢2,070,588.30); y **Hacienda Palmera Lote H Segregación,** con un área de 48 Hás. 86 Ás. 94.59 Cás. Equivalente a 69 Mzs, 9237.90 V² de terreno por el valor de $134,603.29 (¢1,177,778.80), según consta en el Punto XX del Acta de Sesión Ordinaria 30-2006, de fecha 16 de agosto de 2006, materializada en escrituras pública de Compraventa número --- y número ---, ambas del Libro N° --- de protocolo otorgada ante los oficios notariales de la Licenciada Marisol Pastora Sandino el día --- de --- del año ---, las cuales fueron inscritas respectivamente a favor de este Instituto, a las matriculas ----00000 y ----00000, ambas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente, departamento de San Miguel. Posteriormente se hizo el acto jurídico de **Reunión de Inmuebles** por lo que el inmueble se denominó **HACIENDA LA PALMERA LOTE H Y LOTE G-1, PORCION 1,** según consta en Escritura Pública de Reunión de Inmuebles Número --- del Libro ---, otorgada el día --- de --- de ---, ante los oficios notariales de la licenciada Mónica Michelle Muñoz Guevara, quedando inscrita a favor de este Instituto, bajo la Matrícula ----00000, del Registro antes mencionado, con un área de 1,347,841.75 Mts.2, estableciéndose el precio por Hás. de $2,754.34 y por Mt2 de $0.275434.
2. Mediante el Punto XI del Acta de Sesión Ordinaria07-2019,de fecha 01 de abril de 2019, se aprobó el **PROYECTO DE LOTIFICACION AGRICOLA** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA LA PALMERA LOTE H Y LOTE G-1, PORCION 1,** ubicada registralmente en caserío El Tempisque, cantón Santa Bárbara, jurisdicción de Lolotique, departamento de San Miguel, y según plano en jurisdicción de Lolotique, departamento de San Miguel, con una extensión superficial de 1,347,841.75 Mts², inscrito a favor del ISTA a la Matrícula ----00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente, departamento de San Miguel, el cual comprende: --- lotes agrícolas, polígonos 1 al 23; Bosque 1 y 2; Zonas de Protección 1, 2, 3 y 4; Quebradas 1, 2 y 3; y Calles. Aprobándose los Valores Base de Venta por Hectárea de $2,937.18 para los lotes agrícolas con clase de suelo IV, y de $2,496.60 para los lotes agrícolas con clase de suelo IV es., por lo que se recomienda el precio de venta para éstos de $3,201.53 para los lotes agrícolas con clase de suelo IV, y de $2,446.67 para los lotes agrícolas con clase de suelo IV es, de acuerdo al procedimiento establecido en el Instructivo “Criterio 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.
3. 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:
4. Evitar la deforestación en el bosque de galería en la trayectoria de la quebrada;
5. Evitar el cambio del uso del suelo de bosques naturales a cultivos anuales;
6. Evitar la tala de árboles que se encuentran de manera dispersa en ambos inmuebles; y
7. Minimizar el uso de agroquímicos en los cultivos.

Lo anterior, de conformidad a lo establecido en el Acuerdo Segundo del Punto XI del Acta de Sesión Ordinaria 07-2019, de fecha 01 de abril de 2019.

1. Según valúos de fecha 30 de abril de 2019, 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 Campesinos Sin Tierra.
2. Según el Informe Técnico con referencia SGD-02-1716-19, de fecha 14 de noviembre de 2019, emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, las solicitantes no ejercen la posesión material de los inmuebles, por lo que se verificó en los sistemas informáticos de registro de beneficiarios que lleva la Institución y se constató que éstos, no han sido adjudicados a favor de ninguna persona, encontrándose disponibles para su adjudicación.
3. La solicitante, señora Cristina Pérez de Benítez, en su Documento Único de Identidad aparece con la profesión u oficio, **de ---**, según Informe emitido por la Oficina Regional Oriental, se le realizó Estudio Socioeconómico N° 11, de fecha 2 de abril de 2019, determinándose que la señora Pérez de Benítez, 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.
4. La solicitante, señora Emilia García Ventura, en su Documento Único de Identidad aparece con la profesión u oficio, **de ---**, según Informe emitido por la Oficina Regional Oriental, se le realizó Estudio Socioeconómico N° 1, de fecha 23 de abril de 2019, determinándose que la señora García Ventura, 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.
5. La solicitante, señora Jacinta Cruz, en su Documento Único de Identidad aparece con la profesión u oficio, **---**, según Informe emitido por la Oficina Regional Oriental, se le realizó Estudio Socioeconómico N° 09, de fecha 23 de agosto de 2019, determinándose que la señora Cruz, 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.
6. La solicitante, señora María Traslación Gómez Rodríguez, en su Documento Único de Identidad aparece con la profesión u oficio, de **----**, según Informe emitido por la Oficina Regional Oriental, se le realizó Estudio Socioeconómico N° 17, de fecha 2 de abril de 2019, determinándose que la señora Gómez Rodríguez, 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.
7. De acuerdo a declaraciones simples contenidas en las solicitudes de Adjudicación de Inmueble de fechas: 27 de febrero, 11 de marzo; y 2 de abril de 2019, 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 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 Oriental, departamentos de Asignación Individual y Avalúos y Análisis Jurídico, Propuesta de Asignación de Inmuebles, copia de acuerdos de Junta Directiva, Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, informes emitidos por la Oficina Regional Oriental, informes socio económicos, solicitudes de adjudicación de inmueble, 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 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 05 lotes agrícolas a favor de las señoras: **1) CRISTINA PEREZ DE BENITEZ,** su cónyuge **JUAN ANGEL BENITEZ LOPEZ,** y su hija **REBECA BENITEZ PEREZ; 2) EMILIA GARCIA VENTURA,** y su hija **DINORA GARCIA**; **3) JACINTA CRUZ,** y su menor nieto **---,** quien será representado por sus padres **FIDEL PAZ CRUZ y XIOMARA DE LA PAZ PORTILLO DE PAZ; 4) MARIA DOLORES DIAZ CANO,** y su hermano **NAPOLEON CANO DIAZ**; y **5) MARIA TRASLACION GOMEZ RODRIGUEZ,** y su compañero de vida **JOSE OCTAVIO GOMEZ HERNANDEZ;**de las generales antes expresadas, ubicados en el **PROYECTO DE LOTIFICACION AGRICOLA** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA LA PALMERA LOTE H Y LOTE G-1, PORCION 1,** situada registralmente en caserío El Tempisque, cantón Santa Bárbara, jurisdicción de Lolotique, departamento de San Miguel,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: 10** | |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---  **---**  --- | Lotes:  ----00000 | HACIENDA LA PALMERA PORCION 1 | --- | --- | 6633.87 | 1623.09 | 14202.04 |
| 6633.87 | 1623.09 | 14202.04 |
| **Área Total: 6633.87**  **Valor Total ($): 1623.09**  **Valor Total (¢): 14202.04** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---  **---**  --- | Lotes:  ----00000 | HACIENDA LA PALMERA PORCION 1 | --- | --- | 6883.07 | 1684.06 | 14735.53 |
| 6883.07 | 1684.06 | 14735.53 |
| **Área Total: 6883.07**  **Valor Total ($): 1684.06**  **Valor Total (¢): 14735.53** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---  **---**  --- | Lotes:  ----00000 | HACIENDA LA PALMERA PORCION 1 | --- | --- | 7393.20 | 2366.96 | 20710.90 |
| 7393.20 | 2366.96 | 20710.90 |
| **Área Total: 7393.20**  **Valor Total ($): 2366.96**  **Valor Total (¢): 20710.90** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---  **---**  --- | Lotes:  ----00000 | HACIENDA LA PALMERA PORCION 1 | --- | --- | 6177.20 | 1977.65 | 17304.44 |
| 6177.20 | 1977.65 | 17304.44 |
| **Área Total: 6177.20**  **Valor Total ($): 1977.65**  **Valor Total (¢): 17304.44** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---  **---**  --- | Lotes:  ----00000 | HACIENDA LA PALMERA PORCION 1 | ---- | --- | 7226.69 | 1768.13 | 15471.14 |
| 7226.69 | 1768.13 | 15471.14 |
| **Área Total: 7226.69**  **Valor Total ($): 1768.13**  **Valor Total (¢): 15471.14** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **TOTAL LOTES** | **5** | **34314.03** | **9419.89** | **82424.04** |

**SEGUNDO:**Advertir a las adjudicatarias, a través de una cláusula especial en las escrituras correspondientes 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 al señor Presidente para que por sí, o por medio de Apoderado Especial, comparezca al otorgamiento de las correspondientes escrituras. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.””””

“””””XIX) El señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 55, en atención a la petición recibida en este Instituto bajo la referencia RDC-00-4228-18, de fecha 07 de septiembre de 2018, por parte del señor Manuel Antonio Vásquez Blanco, actuando en su calidad de **ALCALDE MUNICIPAL DE CHIRILAGUA**, y en tal carácter solicita la **DONACIÓN A FAVOR DEL MUNICIPIO DE CHIRILAGUA** de 1 inmueble rústico, situado en cantón Chilanguera, jurisdicción de Chirilagua, departamento de San Miguel; por lo que este Instituto ha verificado que es factible la donación. Al respecto la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. El trámite de Donación fue iniciado conforme a la petición contenida en el escrito de fecha 7 de septiembre de 2018, por parte del señor Manuel Antonio Vásquez Blanco, actuando en su calidad de **ALCALDE MUNICIPAL DE CHIRILAGUA**, y en tal carácter solicita la **DONACIÓN A FAVOR DEL MUNICIPIO DE CHIRILAGUA** de 1 inmueble rústico; del cual este Instituto ha verificado que se encuentra situado en el Proyecto de Lotificación Agrícola Sector Valle Nuevo (UCS)**,** desarrollado en el inmueble identificado como **Hacienda Chilanguera I, Porción 1, Resto 2,**ubicada en cantón Chilanguera, jurisdicción de Chirilagua, departamento de San Miguel, inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente, departamento de San Miguel, con **código de SIIE 120618, SSE 1170, entrega 57,** y se identifica de la siguiente manera:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| N° | NOMBRE DEL INMUEBLE | MATRICULA | AREAS EN Mt2 |
| 1 | Zona de Protección 9 | ----00000 | 10,936.15 |

1. La Hacienda Chilanguera, fue adquirida por el ISTA mediante Expropiación, conforme el Punto II-1 de Acta Ordinaria 19-83, de fecha 10 de junio de 1983, con un área de 3,611 Hás. 63 As. 12.00 Cás., por un precio de adquisición de $395,097.14, a razón de $109.40 por hectárea y de $0.01094 por metro cuadrado.
2. Mediante el Punto XXXI del Acta de Sesión Ordinaria03-2012, de fecha 19 de enero de 2012, se aprobó el proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola desarrollado en el inmueble en mención, con un área de 1,230 Hás. 31 As. 46.11 Cás., que incluye entre otros la **PORCIÓN 1, RESTO 2:Lotificación Agrícola Sector Valle Nuevo (UCS):** --- lotes (Polígonos 1 al 10), solares 9 y 10 (Polígono B), solares 8 y 9 (Polígono F), nacimientos 2 y 3, zonas de protección (de la 5 a la 9), quebradas (de la 14 a la 16) y calles, encontrándose dentro de éste el inmueble objeto del presente punto de acta. Es de aclarar que el área real adquirida de la Hacienda Chilanguera es de 3,611 Hás. 63 As. 12.00 Cás., tal y como lo establece el Punto de adquisición y no como se menciona en el Punto de aprobación del proyecto.
3. En informe con referencia SGD-02-1911-19, de fecha 11 de diciembre de 2019, el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, estableció que el inmueble identificado como Zona de Protección 9, Hacienda Chilanguera I, tendrá el valor de $3,827.65, según reporte de valúo de fecha 11 de diciembre de 2019. De conformidad al procedimiento establecido en el Instructivo “Criterios de Avalúos para la Transferencia de Inmuebles Propiedad de ISTA”, aprobados en Punto XXV del Acta de Sesión Ordinaria 26-2010 de fecha 15 de julio de 2010.
4. En informe con referencia SGD-10-0365-19, de fecha 26 de noviembre de 2019, proveniente de la Oficina Regional Oriental, el Ingeniero Rolando Coreas Funes, Técnico de la Unidad de Transferencia de Tierras, manifestó haber realizado inspección de campo en el inmueble solicitado, determinándose que éste se ubica dentro del Proyecto de Lotificación Agrícola, Sector Valle Nuevo U.C.S., de la Hacienda Chilanguera I, Porción 1, Resto 2; por lo que, se considera que es factible proceder a la legalización del inmueble a favor de esa Municipalidad.
5. En razón a la habilitación del Art. 1,350 del Código Civil, en los instrumentos públicos de Donación se establecerá una Cláusula de Condición Resolutoria expresa, a fin de que el inmueble donado no se destine para otros fines diferente del solicitado, de lo contrario pasará nuevamente al dominio del ISTA.
6. Según informe de inspección de campo, realizada por la Unidad Ambiental, con referencia UAM-00-0248-18, de fecha 12 de noviembre de 2018, se verifico que el inmueble solicitado corresponde a la denominada Zona de Protección 9, determinándose que no forma parte del Área Natural Protegida de la Hacienda Chilanguera, el cual fue ampliado por informe con referencia UAM-00-0227-19, de fecha 27 de septiembre de 2019, en el sentido de establecer la factibilidad de la donación y las condiciones o restricciones que deberán ser consignadas en la escritura de donación, concluyéndose, que el referido inmueble no constituye un ecosistema de mucha importancia y no cumple con las condiciones ambientales establecidas para ser conservado y protegido, por lo que se determina que es factible ambientalmente la transferencia del mismo; en cuanto a las condiciones o restricciones se establece: que el resto del área que no será utilizada en la perforación del pozo, sea reforestada con especies nativas de la zona.
7. Debido a la naturaleza del inmueble solicitado, se determina que se trata de un inmueble de Uso Restringido, con base al Artículo 23 de la Ley Forestal, que en lo medular expresa: “Que se declaran como Áreas de Uso Restringido, letra b): “Los terrenos riberanos de ríos y quebradas en una extensión equivalente al doble de la mayor profundidad del cauce….”, de dichas superficies de inmuebles sus propietarios tendrán la obligación de manejar de manera sostenible la vegetación existente”.
8. Que de conformidad al artículo 18 letras “k” y “p”, inciso 1° de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, el ISTA a través de la Junta Directiva está facultada para determinar los inmuebles que no están destinados para los fines del Proceso de Transformación Agraria; en ese sentido, debido a que el inmueble objeto del presente punto de acta identificado como: **Zona de Protección 9**, **Hacienda Chilanguera I**, será destinada para el funcionamiento de un pozo y sistema de distribución de agua potable, para brindar el servicio del vital líquido a las familias que habitan en la comunidad,según el detalle consignado en el Acuerdo No. --- del Acta No. ---1 de Sesión Ordinaria de fecha --- de --- del año ---, del Concejo Municipal; se recomienda procedente que sea excluido de dicho proceso y transferirlo bajo la figura jurídica de la DONACION, a favor del Municipio de Chirilagua.

Tomando en cuenta los considerandos expuestos y lo establecido en el Manual de Transferencia de Tierras del ISTA, específicamente en el numeral 12.3. del Procedimiento relativo a las Donaciones o Venta de inmuebles a Instituciones Gubernamentales, Iglesias o Adescos, y habiendo tenido a la vista: Escrito de Solicitud de Donación por parte del Señor Manuel Antonio Vásquez Blanco, Copia de Acuerdos de Junta Directiva, informes emitidos por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, Oficina Regional Oriental, Proyectos de Parcelación, y Unidad Ambiental, Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, consulta virtual al CNR, calcas de inmueble, descripción técnica, reporte de valúo, cuadro de valores y extensiones, copias de Documento Único de Identidad, tarjetas de identificación tributaria, Credencial del Alcalde Municipal, y Certificación de Acuerdo Municipal en el que solicita la donación; en consecuencia, se estima procedente resolver favorablemente a lo solicitado.

Estando conforme a Derecho la documentación correspondiente, la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado, por lo que la Junta Directiva en uso de sus facultades y de conformidad a los artículos 104 Inciso 2, parte final de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “g” “h” “k” y “p”, y 48 inciso 2° de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, **ACUERDA: PRIMERO:** Excluir del Proceso de la Reforma Agraria, el inmueble identificado como: **Zona de Protección 9**, **Hacienda Chilanguera I** situado en el Proyecto de Lotificación Agrícola Sector Valle Nuevo (UCS),desarrollado en el inmueble identificado como **Hacienda Chilanguera I, Porción 1, Resto 2,** ubicada en cantón Chilanguera, jurisdicción de Chirilagua, departamento de San Miguel, por no estar destinado a los fines mismos del referido proceso ya que será utilizado para el funcionamiento de un pozo y sistema de distribución de agua potable, para brindar el servicio del vital líquido a las familias que habitan en la comunidad. **SEGUNDO:** Aprobar la Donación a favor del MUNICIPIO DE CHIRILAGUA, del inmueble identificado como: Zona de Protección 9, Hacienda Chilanguera I, con un área de 10,936.15 Mt.2, inscrito a la Matrícula ----00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente, departamento de San Miguel, quedando la Donación conforme al cuadro de valores y extensiones siguiente:

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

|  |
| --- |
| **No DE ENTREGA: 57** |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares:  ----00000 | AREAS COMPLEMENTARIAS (PORCION 1, RESTO 2) | AREA COMPLEMENTARIA UCS | --- | 10936.15 | 3827.65 | 33491.94 |
| 10936.15 | 3827.65 | 33491.94 |
| **Área Total: 10936.15**  **Valor Total ($): 3827.65**  **Valor Total (¢): 33491.94** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **1** | **10936.15** | **3827.65** | **33491.94** |
| **TOTAL LOTES** | **0** | **0** | **0** | **0** |

**TERCERO:** Comunicar a la Unidad Financiera Institucional que el valor nominal del inmueble donado es de $3,827.65 para la Zona de Protección 9, Hacienda Chilanguera I, cantidad que tendrá que incluirse conforme al descargo contable que debe aplicarse. **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. **QUINTO:** Prevenir a la Alcaldía Municipal de Chirilagua que: a) El inmueble a donarse, no podrá utilizarse para un fin distinto, ya que de lo contrario pasará nuevamente al dominio de este Instituto; b) Que de acuerdo a la recomendación emitida por la Unidad Ambiental Institucional, será responsabilidad de la Municipalidad la implementación de la medida ambiental establecida en el considerando VII del presente punto de acta; y c) Establecer el uso restringido que señala el Artículo 23, letra b) de la Ley Forestal, todo lo anterior, deberá constar en el instrumento público correspondiente. **SEXTO:** Instruir a la Gerencia Legal para que a través del Departamento de Escrituración elabore el instrumento público de donación, y del Departamento de Registro para realizar los trámites de inscripción del mismo. **SEPTIMO:** Facultar al Presidente de este Instituto para que por sí o por medio de Apoderado Especial, comparezca al otorgamiento de la escritura pública respectiva. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado.NOTIFIQUESE.””””””

“””””XX) El señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 56, en atención a escrito recibido en este Instituto bajo la referencia SGL-08-2322-19, de fecha 4 de noviembre de 2019, presentado por la **Licenciada Carla Evelyn Hananía de Varela**, actuando en su calidad de **Ministra de Educación, Ciencia y Tecnología**, y en tal carácter solicita la **DONACIÓN A FAVOR DEL ESTADO Y GOBIERNO DE EL SALVADOR EN EL RAMO DE EDUCACION, CIENCIA Y TECNOLOGIA,** de varios inmuebles rústicos en los que funcionan Centros Educativos a nivel nacional, ya que en dichos centros educativos tienen programados varios proyectos de infraestructura y mejoras para alcanzar las metas establecidas en el Plan Cuscatlán, y dentro de ellos se encuentra el inmueble en el que está construido y funciona una escuela identificada como “CENTRO ESCOLAR CASERIO EL CASTAÑO”, situado en la **HACIENDA CANADA,** ubicada en cantón El Presidio, jurisdicción y departamento de Sonsonate;por lo que, este Instituto ha verificado que es factible la donación de dicho inmueble. Al respecto la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. El trámite de Donación fue iniciado conforme a escrito recibido en este Instituto bajo la referencia SGL-08-2322-19, de fecha 4 de noviembre de 2019, presentado por la Licenciada Carla Evelyn Hanania de Varela, actuando en su calidad de **Ministra de Educación, Ciencia y Tecnología**, y en tal carácter solicita la **DONACIÓN A FAVOR DEL ESTADO Y GOBIERNO DE EL SALVADOR EN EL RAMO DE EDUCACION, CIENCIA Y TECNOLOGIA,** de varios inmuebles rústicos en los que funcionan centros educativos a nivel nacional, ya que en dichos Centros Educativos se tienen programados varios proyectos de infraestructura y mejoras para alcanzar las metas establecidas en el Plan Cuscatlán, y dentro de ellos se encuentra el inmueble en el que está construido y funciona una escuela identificada como “CENTRO ESCOLAR CASERIO EL CASTAÑO”, del cual este Instituto ha verificado que está situado en el Proyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado en la **HACIENDA CANADA** conocida administrativamente como **HACIENDA CANADA COMUNIDAD EL CASTAÑO-PSR (DEUDA AGRARIA),**ubicada en cantón El Presidio, jurisdicción y departamento de Sonsonate, inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Occidente, departamento de Sonsonate, **código de proyecto 031503,SSE 108, entrega 12,** el cual se identifica de la siguiente manera:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| NOMBRE DEL INMUEBLE | MATRICULA | AREA EN Mt2 |
| SOLAR 50, POLIGONO E | ----00000 | 917.37 |

1. La Hacienda Canadá, fue adquirida por el ISTA mediante Dación en Pago otorgada por la Asociación Cooperativa de Producción Agropecuaria Llano Largo de R.L., según Punto XLII-b, del Acta de Sesión Ordinaria 30-2000, de fecha 10 de Agosto de 2000, con un área de 11 Hás 21 Ás 16.10 Cás, por un precio de adquisición total de $64,166.28, a razón de $5,723.20 por hectárea, y de $0.5723 por metro cuadrado.
2. Mediante el Punto X del Acta de Sesión Ordinaria 02-2005, de fecha 13 de Enero de 2005, se aprobó el Proyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble relacionado, con un área total de 09 Hás., 41 Ás., 65.22 Cás., el cual comprende: --- solares para vivienda, Cancha de Fútbol, Bomba y Calles. Dentro del proyecto relacionado se encuentra el inmueble objeto del presente punto de acta.
3. En informe con referencia SGD-02-0106-2020, de fecha 22 de enero de 2020, el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, determinó que el inmueble mencionado en el considerando primero del presente punto de acta, se encuentra disponible, y por ello se ha establecido según reporte de valúo de fecha 21 de enero de 2020, el valor de $9,054.44 para el Solar 50, del Polígono E.De conformidad al procedimiento establecido en el Instructivo “Criterios de Avalúos para la Transferencia de Inmuebles Propiedad de ISTA”, aprobado en el Punto IX de Sesión Ordinaria 42-2007 de fecha 7 de noviembre de 2007, criterios que no obstante estar modificados, se siguen aplicando para los inmuebles ubicados en los proyectos aprobados con anterioridad a que éstos se modificarán por la Junta Directiva.
4. En informe con referencia SGD-06-0071-2020, de fecha 22 de enero de 2020, proveniente de la Oficina Regional Occidental, el Técnico de Área de Transferencia de Tierras Ingeniero Darío Enrique Zelada Salazar, manifestó haber realizado inspección de campo, en el inmueble objeto del presente punto de acta, determinándose que el Ministerio de Educación, Ciencia y Tecnología tiene 18 años de posesión del mismo, en él se encuentra construida una escuela con paredes de block y techo de lámina zinc-alum, posee 3 aulas en las que se imparten clases desde parvularia hasta sexto grado, con una población estudiantil de 103 alumnos, identificando que dicho inmueble se encuentra dentro delProyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado en la **HACIENDA CANADA** conocida administrativamente como **HACIENDA CANADA COMUNIDAD EL CASTAÑO-PSR (DEUDA AGRARIA)**; por lo que, se considera que es viable proceder a la legalización del inmueble a favor del Estado y Gobierno de El Salvador en el Ramo de Educación, Ciencia y Tecnología.
5. En razón a la habilitación del Art. 1,350 y 1360 del Código Civil, en el instrumento público de Donación se establecerá una Cláusula de Condición Resolutoria expresa, a fin de que el inmueble donado no se destine para otros fines diferente del solicitado, de lo contrario pasará nuevamente al dominio del ISTA.
6. Que de conformidad al artículo 18 letras “k” y “p”, inciso 1° de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, el ISTA a través de la Junta Directiva está facultada para determinar los inmuebles que no están destinados para los fines del Proceso de Transformación Agraria; en ese sentido, debido a que el inmueble objeto del presente punto de acta identificado como: Solar 50, del Polígono “E”, es utilizado como Centro Educativo; se recomienda procedente que sea excluido de dicho proceso y transferirlo bajo la figura jurídica de la DONACION, a favor del Estado y Gobierno de El Salvador en el Ramo de Educación, Ciencia y Tecnología.

Tomando en cuenta los considerandos expuestos y lo establecido en el Manual de Transferencia de Tierras del ISTA, específicamente en el numeral 12.3. del Procedimiento relativo a las Donaciones o Venta de inmuebles a Instituciones Gubernamentales, Iglesias o Adescos y habiendo tenido a la vista: Escrito de Solicitud de Donación por parte de la Licenciada Carla Evelyn Hanania de Varela, copia de Acuerdos de Junta Directiva, informes emitidos por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, y Oficina Regional Occidental, Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, Consulta Virtual al CNR, Calca de Inmueble, Descripción Técnica, Reporte de Valúo, Cuadro de Valores y Extensiones, en consecuencia, se estima procedente resolver favorablemente a lo solicitado.

Estando conforme a Derecho la documentación correspondiente, la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado, por lo que la Junta Directiva en uso de sus facultades y de conformidad a los artículos 104 Inciso 2, parte final de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “g” “h” “k” y “p”; 48 inciso 2° de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, y 1,350 y 1360 del Código Civil, **ACUERDA: PRIMERO:** Excluir del Proceso de la Reforma Agraria, el inmueble identificado como:**Hacienda Canadá, Solar 50, del Polígono “E”**, situado en el Proyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado en la **HACIENDA CANADA** conocida administrativamente como **HACIENDA CANADA COMUNIDAD EL CASTAÑO-PSR (DEUDA AGRARIA),**ubicada en cantón El Presidio, jurisdicción y departamento de Sonsonate, por no estar destinado a los fines mismos del referido proceso, ya que será utilizado como Centro Educativo. **SEGUNDO:** Aprobar la Donación a favor del Estado y Gobierno de El Salvador en el Ramo de Educación, Ciencia y Tecnología, el inmueble identificado como: Hacienda Canadá, Solar 50, del Polígono “E”, con un área de 917.37 Mt.2, inscrita a la Matrícula ----00000; del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Occidente, departamento de Sonsonate, quedando la Donación conforme al cuadro de valores y extensiones siguiente:

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

|  |
| --- |
| **No DE ENTREGA: 12** |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Donación  **MINISTERIO DE EDUCACIÓN, CIENCIA Y TECNOLOGIA** | Solares:  ----00000 | PORCION DACION | --- | --- | 917.37 | 9054.44 | 79226.35 |
| 917.37 | 9054.44 | 79226.35 |
| **Área Total: 917.37**  **Valor Total ($): 9054.44**  **Valor Total (¢): 79226.35** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **1** | **917.37** | **9054.44** | **79226.35** |
| **TOTAL LOTES** | **0** | **0** | **0** | **0** |

**TERCERO:**Comunicar a la Unidad Financiera Institucional que el valor nominal del inmueble donado es de $9,054.44 para el Solar 50, del Polígono “E”, cantidad que tendrá que incluirse conforme al descargo contable que debe aplicarse. **CUARTO:** Prevenir al Ministerio de Educación, Ciencia y Tecnología**,** que el inmueble a donarse, no podrá utilizarse para un fin distinto, ya que de lo contrario pasará nuevamente al dominio de este Instituto, lo cual deberá constar en el instrumento público correspondiente. **QUINTO:** Instruir a la Gerencia Legal para que supervise el otorgamiento del instrumento público de donación y verifique el trámite de inscripción pertinente. **SEXTO:** Facultar al señor Presidente de este Instituto para que por sí, o por medio de Apoderado Especial, comparezca al otorgamiento de la escritura pública respectiva. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado.NOTIFIQUESE.”””””

“””””XXI) El señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 57, en atención a escrito recibido en este Instituto bajo la referencia SGL-08-2322-19, de fecha 4 de noviembre de 2019, presentado por la **Licenciada Carla Evelyn Hananía de Varela**, actuando en su calidad de **Ministra de Educación, Ciencia y Tecnología**, y en tal carácter solicita la **DONACIÓN A FAVOR DEL ESTADO Y GOBIERNO DE EL SALVADOR EN EL RAMO DE EDUCACION, CIENCIA Y TECNOLOGIA,** de varios inmuebles rústicos en los que funcionan Centros Educativos a nivel nacional, ya que en dichos Centros Educativos se tienen programados varios proyectos de infraestructura y mejoras para alcanzar las metas establecidas en el Plan Cuscatlán, y dentro de ellos se encuentra el inmueble en el que está construido y funciona una escuela identificada como “CENTRO ESCOLAR LOTIFICACIÓN EL CARMEN AGUA FRIA II”, situado en la **HACIENDA EL CARMEN AGUA FRIA,** ubicada en cantón Hato Nuevo, jurisdicción y departamento de San Miguel; por lo que, este Instituto ha verificado que es factible la donación de dicho inmueble. Al respecto la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. El trámite de Donación fue iniciado conforme a escrito recibido en este Instituto bajo la referencia SGL-08-2322-19, de fecha 4 de noviembre de 2019, presentado por la Licenciada Carla Evelyn Hanania de Varela, actuando en su calidad de **Ministra de Educación, Ciencia y Tecnología**, y en tal carácter solicita la **DONACIÓN A FAVOR DEL ESTADO Y GOBIERNO DE EL SALVADOR EN EL RAMO DE EDUCACION, CIENCIA Y TECNOLOGIA,** de varios inmuebles rústicos en los que funcionan centros educativos a nivel nacional, ya que en dichos Centros Educativos se tienen programados varios proyectos de infraestructura y mejoras para alcanzar las metas establecidas en el Plan Cuscatlán, y dentro de ellos se encuentra el inmueble en el que está construido y funciona una escuela identificada como “CENTRO ESCOLAR LOTIFICACIÓN EL CARMEN AGUA FRIA II”, del cual este Instituto ha verificado que está situado en el proyecto Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario denominado **Hacienda El Carmen Agua Fría,** ubicada en cantón Hato Nuevo, jurisdicción y departamento de San Miguel, inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente, departamento de San Miguel, con **código de proyecto 12171801, SSE 1071, entrega 111,** el cual se identifica de la siguiente manera:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| NOMBRE DEL INMUEBLE | MATRICULA | AREA EN Mt2 |
| ESCUELA | ----00000 | 12,920.62 |

1. La Hacienda El Carmen Agua Fría, fue adquirida por el ISTA mediante Expropiación, con un área de 182 Hás. 42 As. 23.86 Cás., por un precio de adquisición de $178,978.25, a razón de $981.12 por hectárea y de $0.098112 por metro cuadrado conforme el Punto XXXIII del Acta de Sesión Ordinaria 30-2001, de fecha 9 de agosto del año 2001, en el que se aprobó intervenir y tomar posesión del área excedentaria del inmueble conocido como HACIENDA EL CARMEN DE AGUA FRIA. ampliado por el Punto XX del Acta de Sesión Ordinaria 7-2002, de fecha 21 de febrero de 2002, en el sentido de facultar a la Gerencia Financiera para tramitar el Certificado de Bonos correspondientes ante el Departamento de Valores del Banco Central de Reserva de El Salvador.
2. Mediante el Punto XIV del Acta de Sesión Ordinaria 11-2014 de fecha 20 de marzo de 2014, se aprobó el proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble mencionado, con un área de 182 Hás. 42 As. 23.86 Cás., el cual incluyó --- lotes agrícolas (polígonos 1 al 23), 1,159 solares para vivienda (polígonos A al Z, A-A, A-B, A-C, A-D, A-E, A-F, A-G, A-H, A-I, A-J, A-K, A-L, A-M, A-N, A-O, A-P, A-Q, A-R, A-S, A-T, A-U, A-V, A-W, A-X, A-Y, A-Z, B-A, B-B, B-C, B-D, B-E, B-F, B-G y B-H), áreas comunales (1 y 2), escuela, zonas verdes (1 y 2), área verde recreativa (1), áreas verdes ecológicas (1, 2 y 3), canchas (1 y 2), pantanos (1, 2 y 3), bosques (1, 2 y 3), zonas de protección (1 al 9), quebradas (1 al 7) y calles. 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. Dentro del proyecto relacionado se encuentra el inmueble objeto del presente punto de acta.
3. En informe con referencia SGD-02-0104-2020, de fecha 21 de enero de 2020, el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, determinó que el inmueble mencionado en el considerando primero del presente punto de acta, se encuentra disponible, estableciendo según reporte de valúo de fecha 20 de enero de 2020, el valor de $24,163.41 para la Escuela. De conformidad al procedimiento establecido en el Instructivo “Criterios de Avalúos para la Transferencia de Inmuebles Propiedad de ISTA”, aprobado en el Punto XXV del Acta de Sesión Ordinaria 26-2010 de fecha 15 de julio de 2010.
4. En informe con referencia SGD-10-0027-2020, de fecha 21 de enero de 2020, provenientes de la Oficina Regional Oriental, el Técnico de Transferencia de Tierras Albaro Gerbert González, manifestó haber

realizado inspección de campo, en el inmueble solicitado, determinándose que en éste existe infraestructura construida de block y lamina zinc-alum, puertas de lámina, tienen contratados 2 maestros que atienden desde kínder a 5° grado, en ambos turnos, identificando que se encuentran dentro delProyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA EL CARMEN AGUA FRIA**; por lo que, se considera que es viable proceder a la legalización del inmueble a favor del Estado y Gobierno de El Salvador en el Ramo de Educación, Ciencia y Tecnología.

1. En razón a la habilitación del Art. 1,350 y 1360 del Código Civil, en el instrumento público de Donación se establecerá una Cláusula de Condición Resolutoria expresa, a fin de que el inmueble donado no se destine para otros fines diferente del solicitado, de lo contrario pasará nuevamente al dominio del ISTA.
2. Que de conformidad al artículo 18 letras “k” y “p”, inciso 1° de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, el ISTA a través de la Junta Directiva está facultada para determinar los inmuebles que no están destinados para los fines del Proceso de Transformación Agraria; en ese sentido, debido a que el inmueble identificado como: **Escuela**, es utilizado como Centro Educativo; se recomienda procedente que sea excluido de dicho proceso y transferirlo bajo la figura jurídica de la DONACION, a favor del Estado y Gobierno de El Salvador en el Ramo de Educación, Ciencia y Tecnología.

Tomando en cuenta los considerandos expuestos y lo establecido en el Manual de Transferencia de Tierras del ISTA, específicamente en el numeral 12.3. del Procedimiento relativo a las Donaciones o Venta de inmuebles a Instituciones Gubernamentales, Iglesias o Adescos y habiendo tenido a la vista: Escrito de Solicitud de Donación por parte de la Licenciada Carla Evelyn Hanania de Varela, copia de Acuerdos de Junta Directiva, informes emitidos por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, y Oficina Regional Oriental, Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, Consulta Virtual del CNR, Calca de Inmueble, Descripción Técnica, Reporte de Valúo, Cuadro de Valores y Extensiones, en consecuencia, se estima procedente resolver favorablemente a lo solicitado.

Estando conforme a Derecho la documentación correspondiente, la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado, por lo que la Junta Directiva en uso de sus facultades y de conformidad a los artículos 104 Inciso 2, parte final de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “g” “h” “k” y “p”; 48 inciso 2° de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, y 1,350 y 1360 del Código Civil, **ACUERDA: PRIMERO:** Excluir del Proceso de la Reforma Agraria, el inmueble identificado como: **Hacienda El Carmen Agua Fría, Escuela**, situado en el Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble identificado como **Hacienda El Carmen Agua Fría,** ubicada en cantón Hato Nuevo, jurisdicción y departamento de San Miguel, por no estar destinado a los fines mismos del referido proceso, ya que será utilizado como Centro Escolar. **SEGUNDO:** Aprobar la Donación a favor del Estado y Gobierno de El Salvador en el Ramo de Educación, Ciencia y Tecnología, del inmueble identificado como: Hacienda El Carmen Agua Fría, Escuela, con un área de 12,920.62 Mt.2, inscrita a la Matrícula ----00000; del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente, departamento de San Miguel, quedando la Donación conforme al cuadro de valores y extensiones siguiente:

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

|  |
| --- |
| **No DE ENTREGA: 111** |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Donación  MINISTERIO DE EDUCACION, CIENCIA Y TECNOLOGIA | Solares:  -----00000 | Hda. El Carmen Agua Fría | AREA COMPLEMENTARIA | --- | 12920.62 | 24163.41 | 211429.84 |
| 12920.62 | 24163.41 | 211429.84 |
| **Área Total: 12920.62**  **Valor Total ($): 24163.41**  **Valor Total (¢): 211429.84** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **1** | **12920.62** | **24163.41** | **211429.84** |
| **TOTAL LOTES** | **0** | **0** | **0** | **0** |

**TERCERO:** Comunicar a la Unidad Financiera Institucional que el valor nominal del inmueble donado es de $24,163.41, cantidad que tendrá que incluirse conforme al descargo contable que debe aplicarse. **CUARTO:** Prevenir al Ministerio de Educación, Ciencia y Tecnología, que el inmueble a donarse, no podrá utilizarse para un fin distinto, ya que de lo contrario pasará nuevamente al dominio de este Instituto, lo cual deberá constar en el instrumento público correspondiente. **QUINTO:** Instruir a la Gerencia Legal para que supervise el otorgamiento del instrumento público de donación y verifique el trámite de inscripción pertinente. **SEXTO:** Facultar al señor Presidente de este Instituto para que por sí o por medio de Apoderado Especial, comparezca al otorgamiento de la escritura pública respectiva. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado.NOTIFIQUESE.”””””

“””””XXII) El señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, el informe con referencia GLI-00-0091-2020, de fecha 21 de enero del presente año, suscrito por el Gerente Legal, Licenciado José Benedicto Delgado Rivera, el cual literalmente dice: “”””””””””””””””

“””””””””””Respetuosamente les manifiesto, que la señora Vilma Elena Rivas de Alvarado ha presentado escrito en este Instituto, señalando que la Junta Directiva del ISTA, le adjudicó en proindiviso un inmueble identificado como **HACIENDA SAN LUIS LOS ALTOS**, ubicado en cantón El Playón, jurisdicción de Tecoluca, departamento de San Vicente, y en ese sentido solicita que se le dé respuesta en la que se le admita el pago de la parcela adjudicada con el descuento al que se refiere la ley, ya que este Instituto la ha demandado por incumplimiento de pago, expresando además que hay una persona usurpando su parcela.

Al respecto les informo lo siguiente:

**ANTECEDENTES DE LA PROPIEDAD**:

La Hacienda San Luis Alto fue adquirida por el ISTA, a través de compraventa, según Acuerdo contenido en el Punto V del Acta de Sesión Ordinaria N° 29-90 de fecha 30 de agosto del año 1990, con un área de 133 Hás. 83 Ás. 12.73 Cás.

Lo anterior según consta en Testimonio de Escritura Pública de Compraventa número --- del Libro --- de Protocolo otorgada ante los oficios del Notario José Arcadio Sánchez Valencia, el día --- de --- del año ---, e inscrita al Número --- del Libro --- de Propiedad de San Vicente el día --- de septiembre del año ---.

Es importante aclarar que el inmueble fue adquirido con la denominación de San Luis Alto, no obstante administrativamente ha sido denominado como Hacienda San Luis Los Altos.

**TRANSFERENCIA POR COMPRAVENTA DE LA HACIENDA SAN LUIS ALTO A FAVOR DE 45 COPROPIETARIOS:**

De conformidad al Programa de Transferencia de Tierras a favor de ex patrulleros y defensas civiles, este Instituto asignó en venta y en proindivisión a favor de 45 ex combatientes, un área de 65 Hás. 50 Ás. 70.88 Cás., perteneciente a la referida HACIENDA SAN LUIS ALTO, según lo establece el acuerdo contenido en el Punto XVIII de Acta de Sesión Ordinaria N° 19-96 de fecha 16 de mayo del año 1996.

La transferencia de dicha área se llevó a cabo según consta en testimonio de Escritura Pública de Compraventa número ---del Libro --- de Protocolo otorgada ante los oficios del notario Víctor Manuel Salgado Lizama, el día --- de mayo del año ---, e inscrita al Número 71 del Libro 768, trasladada a la Matrícula ----00000 del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección del Centro con sede en la ciudad de San Vicente, la cual tenía garantía hipotecaria a favor del ISTA,

El inmueble de naturaleza rústica denominado HACIENDA SAN LUIS ALTO, ubicado en cantón El Playón, jurisdicción de Tecoluca, departamento de san Vicente; tenía un precio de **UN MILLÓN DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO COLONES CON CUARENTA Y TRES CENTAVOS DE COLÓN (¢1,276,698.43),** equivalentes a ciento cuarenta y cinco mil novecientos ocho dólares con treinta y nueve centavos de dólar de los Estados Unidos de América ($145,908.39); monto que sería pagado al Instituto en un plazo de treinta años, **contados a partir del día veintitrés de mayo de mil novecientos noventa y seis, al interés de seis por ciento anual sobre saldos insolutos**,

Dicha deuda se pagaría en la forma siguiente:

Por medio de veinticinco cuotas anuales, vencidas fijas y sucesivas de noventa y ocho mil ciento ochenta y tres colones sesenta y seis centavos, cada una y una última de noventa y ocho mil ciento ochenta y tres colones sesenta y cuatro centavos, que comprenderían abono a capital y pago de interés.

Todos los pagos se harían en las Oficinas Centrales de ISTA; el pago de la primera cuota sería cancelada el día dieciséis de mayo de mil novecientos noventa y siete, en las Oficinas del Instituto por el mencionado precio, y por las 45 personas a quienes les fue transferido el inmueble en forma proindiviso y por partes iguales, correspondiéndole a cada uno de los Copropietarios una parte de dos punto diecisiete (2.17)del inmueble en comento. Inscrita al Número --- del Libro ---, trasladada a la Matrícula ----00000 del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección del Centro con sede en la ciudad de San Vicente.

**ACCIONES JUDICIALES REALIZADAS POR ESTE INSTITUTO**:

En Acuerdo contenido en el Punto XVIII del Acta de Sesión Ordinaria N°46-2000 de fecha 1 de diciembre del año 2000 la Junta Directiva acordó que la Oficina de Asesoría Legal iniciara las diligencias de ausencia y dar por resuelto judicialmente el contrato de compraventa celebrado entre el ISTA y los desmovilizados beneficiados con la Hacienda San Luis Los Altos, ya que se incumplieron la clausulas y demás obligaciones asumidas en el contrato, y en consecuencia cancelar la inscripción por haberse extinguido por completo el convenio entre las partes.

En virtud del acuerdo de Junta Directiva y de la Hipoteca constituida en la Escritura Pública de **COMPRAVENTA,** y por haber abandonado el inmueble y no haber cancelado el precio del mismo, y por instrucciones de la Junta Directiva, el 2 de julio de 2015, se presentó demanda de PROCESO DECLARATIVO COMUN DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO Y CANCELACIÓN DE INSCRIPCIÓN, por la causal de abandono y consecuentemente falta de pago, Referencia ---, a los señores: 1) Noé Guevara, 2) Juan Antonio Aguilero 3) Isabel Hernández, 4) Miguel Ángel Bonilla, 5) Elías Fuentes conocido por José Elías Beltrán Fuentes y por Elías Fuentes Beltrán, 6) Raúl Segura Vásquez, 7) Jorge Atilio Orellana; 8) Vicente Alfredo Aguilar, 9) José de los Santos Rosales Álvarez, ; 10) Bernardino Sánchez García, 11) Ángela Soriano Mundo, de; 12) Genaro Rodríguez tributariamente conocido por Genaro Rodríguez Franco, 13) Leonardo Antonio Rodríguez, 14) José Ángel Juárez, 15) Gilberto Antonio Renderos tributariamente conocido por Gilberto Antonio Renderos Panameño, 16) José Luis Serrano Munguía, 17) Santos Ramírez, tributariamente conocido por Santos Ramírez García, 18) Eusebio Hernández, 19) Cándido Martínez tributariamente conocido por Cándido Martínez Bernabé, 20) José Ramón Beltrán tributariamente conocido por José Ramón Beltrán Fuentes, 21) Juan Ramón Arias, 22) Manuel Antonio Alemán, 23) Efraín Mejía González, 24) Miguel Ángel Renderos Cruz, 25) **RAFAEL ARCÁNGEL ROMERO** tributariamente conocido por Rafael Arcángel Romero Cruz, 26) Juan Antonio Cruz tributariamente conocido por Juan Antonio Cruz Martínez, 27) Julio Cesar Ortiz tributariamente conocido por Julio Cesar Ortiz Hernández, 28) Juan Campos Hernández, 29) José Mauricio Navarro Casamalhuapa, 30) **VILMA ELENA RIVAS** tributariamente conocida por Vilma Elena Rivas Torres, 31) Pablo Mauricio Aguilero, 32) Francisco Melendez, 33) Domingo Pérez Molina, 34) David Napoleón Cornejo Rivera, 35) Sara Cabrera de Cruz conocida por Sara Cabrera, 36) Tomas Pérez Fabián, 37) Santos Vásquez Aldana o Santos Mauricio Vásquez Galán, 38) Pedro Antonio Ortiz conocido por Pedro Antonio Ortiz Santacruz, 39) Jesús Nieto Hernández, 40) José Isidro Arévalo conocido por Isidro Arévalo Amaya y por José Isidro Arévalo Amaya, 41) Víctor Manuel de León Mejía, 42) Francisca Avilés Rodríguez, 43) Daniel Orlando Sánchez, 44) José Paz Ramírez Cruz, 45) Clementina Rodríguez, en el Juzgado de lo Civil de ---, el --- de agosto de ---.

Del proceso antes relacionado, se emitió Sentencia Definitiva el día --- de marzo del año ---, en el que el Juez de lo Civil de ---, **RESOLVIÓ:a)** Resolver la Escritura Pública de **COMPRAVENTA** Número --- del Libro de Protocolo ---, del Notario Víctor Manuel Salgado Lizama, otorgada a las --- horas del día --- de --- de ---; **b)** Cancelar la matricula ----00000 del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección del Centro con sede en la ciudad de San Vicente. **c)** Cancelar la hipoteca inscrita bajo el asiento 2. Sentencia que ya fue declarada firme según resolución de las catorce horas cincuenta minutos del día tres de octubre de dos mil diecinueve.

Es importante mencionar que el proceso antes relacionado es el segundo que se promueve en contra de los 45 beneficiarios, en virtud de no haber pagado el valor del mismo y no haber tomado posesión para darle el uso por el cual se les había transferido.

Sin perjuicio de lo anterior cabe destacar que los beneficiarios, cuando la Junta Directiva institucional ordenó que se promoviera acción judicial, intentaron pagar el valor del mismo, pero no se les aceptó dicho pago.

En virtud de la Sentencia ya relacionada, la señora **VILMA ELENA RIVAS** y según la solicitud **VILMA ELENA RIVAS DE ALVARADO**, y no obstante que la sentencia ya fue declarada firme; se ha presentado a solicitar audiencia a fin de que ISTA le entregue la parcela que dice pertenecerle, a pesar de que no hay registro de que la haya poseído, y en las escrituras de proindiviso todos son dueños de todo y nadie es dueño de nada, y el porcentaje de propiedad no identifica espacio físico o donde está ubicado.

Por lo que con el fin de corroborar si la señora **RIVAS DE ALVARADO** había ejercido posesión del inmueble, los técnicos de la Oficina Regional Paracentral, realizaron inspección en el inmueble que según ella le pertenece, encontrando que quien la tiene en posesión es el señor Jose Jeremías Mata desde hace diez años desde que se la entregó el señor Rafael Arcángel Romero. (Copropietario).

Es importante mencionar que a los actuales poseedores del citado inmueble, no fue ISTA quien les entregó los inmuebles, sino que al ver el inmueble ocioso tomaron posesión del mismo, utilizando las 93 manzanas para vivienda y trabajos agrícolas.

Ante las llamadas frecuentes y visitas continuas de la referida señora **VILMA ELENA RIVAS DE ALVARADO**, a las oficina centrales de ISTA, se le ofreció con autorización del señor Presidente, un inmueble en la Hacienda Escuintla, Porción 3 Dación en Pago, para escriturárselo y que su grupo familiar lo pudiera trabajar; pero cuando se le hablaba para coordinar visita al mismo manifestaba que iba a avisar.

Por lo anteriormente expuesto se concluye:

1. Que no se le ha vulnerado ningún derecho a la señora **VILMA ELENA RIVAS DE ALVARADO,** ya que solo se hizo efectiva la Hipoteca que constituyeron los 45 copropietarios, por no haber cancelado el valor del inmueble.
2. Que no se le puede recibir pago alguno en virtud de existir, Sentencia Judicial firme según resolución de fecha de las catorce horas cincuenta minutos del día tres de octubre de dos mil diecinueve.
3. Que la parcela a la que hace referencia no puede ser entregada, debido a que al ser un derecho proindiviso, fue dueña de un porcentaje más no de un área determinada.
4. Que ISTA materializó la transferencia a favor de 45 propietarios, por lo cual no puede ejercer actos de dominio sobre el inmueble relacionado.

Sin nada más que agregar,“””””””””””””””””Aparece una firma y un sello de la Gerencia Legal.

La Junta Directiva, en uso de sus facultades, **ACUERDA: PRIMERO:** Darse por enterada del anterior informe, y que ha sido presentado por el Gerente Legal. **SEGUNDO:** Autorizar al señor Presidente para emitir la respuesta correspondiente. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.””””””””

No habiendo más que hacer constar, se levanta la sesión ordinaria número tres – dos mil veinte, de fecha 23 de enero de dos mil veinte, a las dieciséis horas con treinta y cinco minutos, firmando los presentes:

LIC. OSCAR ENRIQUE GUARDADO CALDERON

PRESIDENTE

LCDA. MARIBEL HORTENCIA RODRIGUEZ DE ROMERO

SECRETARIA INTERINA

**DIRECTORES**

LIC. JAIME NEFTALÍ ORELLANA GÖMEZ

LIC. JOSÉ AGUSTÍN VENTURA HERRERA