SESIÓN ORDINARIA No. 05 – 2020 FECHA: 06 DE FEBRERO DE 2020

En el salón de sesiones de la Junta Directiva del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, a las catorcehoras del día seis de febrero 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; la Licenciada Maribel Hortencia Rodríguez de Romero, Directora Suplente por parte del Centro Nacional de Registros, y el Licenciado Carlos Arturo Jovel Murcia, actuando como Secretario Interino y Director Propietario por parte del Banco de Fomento Agropecuario

Justificósu inasistencia a la presente sesión ellicenciado Rafael Antonio Guardado Espinoza, Director Propietario por parte del Centro Nacional de Registros.

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.

**UNIDAD DE ADQUISICIONES Y CONTRATACIONES INSTITUCIONAL**

1. Memorándum con referencia UAC-00-034-20, de fecha 03 de febrero del presente año, suscrito por el Jefe de la UACI, Licenciado Guillermo Rafael Valladares Hernández, en el que presenta para aprobación Las Bases de Licitación Pública No. LP ISTA 03/2020, “Servicio de Vigilancia y Seguridad y para las instalaciones del ISTA 2020. Segundo Proceso.

**UNIDAD DE PLANIFICACIÓN**

1. Oficio con referencia UPL-00-0013-20, suscrito por el Ing. Alcides Augusto Ramírez Martínez, Jefe de la Unidad, en el que solicita aprobar y ratificar la Revisión número quince (15) del Manual de Organización y número diecisiete (17) del Organigrama del ISTA.

**GERENCIA LEGAL**

1. Dictamen jurídico 74, referente a la adjudicación en venta de 0**1 lote agrícola**, en HDA. ESCUINTLA, PORCIÓN DACIÓN EN PAGO (REMED), departamento de La Paz. ENTREGA 12.
2. Dictamen jurídico 75, 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. TEHUACÁN, departamento de San Vicente. ENTREGA 15.
3. Dictamen jurídico 76, referente a la adjudicación en venta de **01 solar para vivienda**, en HDA. LOS ALMENDROS, departamento de San Vicente. ENTREGA 12.
4. Dictamen jurídico 77, referente a la adjudicación en venta de **04 solares para vivienda,** en HDA. SANTA BÁRBARA II PORCIÓN 2, departamento de Morazán. ENTREGA 07.
5. Dictamen jurídico 78, referente a la adjudicación en venta de **01 lote agrícola**, en HDA. ESCUINTLA, PORCIÓN DACIÓN EN PAGO (REMED), departamento de La Paz. ENTREGA 11.
6. Dictamen jurídico 79, referente a la adjudicación en venta de **01 lote agrícola**, en HDA. SAN RAYMUNDO, PORCIÓN 1-1, departamento de Ahuachapán. ENTREGA 19.
7. Dictamen jurídico 80, referente a la adjudicación en venta de **01 lote agrícola**, en HDA. EL COCAL, PORCIÓN 2, departamento de Cabañas. ENTREGA 11.
8. Dictamen jurídico 81, referente a la adjudicación en venta de 01 solar para vivienda, en HDA. LAS HOJAS II (COOPERATIVA BRISAS MARINAS) departamento de La Paz. ENTREGA 02.
9. Dictamen jurídico 82, referente a la adjudicación en venta de 01 solar para vivienda y 04 lotes agrícolas, en HDA. SAN RAYMUNDO, PORCIÓN 1-1, departamento de Ahuachapán. ENTREGA 17.
10. Dictamen jurídico 83, referente a la adjudicación en venta de 07 lotes agrícolas, en HDA. LA CEBADILLA, departamento de Chalatenango. ENTREGA 02.
11. Dictamen jurídico 84, referente a la aprobación de Proyecto de Asentamiento Comunitario (67 solares) en HDA. SAN RAMÓN EL COYOLITO, EL AMATE, PORCIÓN UNO, departamento de La Unión.

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

“”””III) El señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, memorándum con referencia UAC-00-034-20, de fecha 05 de febrero del año que transcurre, mediante el cual el Licenciado Guillermo Rafael Valladares Hernández, Jefe Interino de la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional, solicita autorización para iniciar el proceso y aprobación de las Bases de Licitación Pública No. LP ISTA 03/2020 denominado **“SERVICIO DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PARA LAS INSTALACIONES DEL INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACIÓN AGRARIA, 2020”.**SEGUNDO PROCESO, en los meses de mayo a diciembre del 2020 y para la Hacienda El Singuil los meses de mayo y junio del mismo año, para lo cual presenta:

1. Fotocopia de Solicitud de Bienes, Obras y/o Servicios número 2826, de fecha 23 de enero de 2020, remitida por la Gerencia de Operaciones y Logística, mediante nota de referencia GOL-00-00057-20, de fecha 24 de enero de 2020, en la cual solicita a la UACI iniciar el Proceso de Licitación para***“SERVICIO DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PARA LAS INSTALACIONES DEL INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACIÓN AGRARIA 2020”***. SEGUNDO PROCESO, para los meses de Mayo a Diciembre de 2020, por un monto de hasta SETENTA Y SIETE MIL 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, con IVA incluido; proponiendo además a las personas que conformarían la Comisión Evaluadora de Ofertas y al Administrador de Contrato~~s~~.
2. Fotocopia de solicitud de disponibilidad presupuestaria 2080, mediante la cual la Unidad Financiera Institucional informa, que para el período del mes de mayo a diciembre de 2020, se cuenta con la asignación presupuestaria de SETENTA Y SIETE MIL 00/100 DOLARES DE LOS ESTADO UNIDOS DE AMERICA, para la contratación del servicio de vigilancia y seguridad para el período antes mencionado.
3. Las Bases de Licitación Pública No. LP ISTA 03/2020 correspondientes al mencionado Proceso, las cuales han sido elaboradas y adecuadas por la UACI, la Unidad Solicitante, un Asesor Financiero y el Subgerente Legal, en aplicación a lo establecido en los artículos 43 y 44 de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, cuyo contenido ha sido expuesto por el Jefe Interino de la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional, licenciado Guillermo Rafael Valladares Hernández, por lo que solicita que de acuerdo a lo establecido en el Inciso 1° del Art. 18 de la Ley relacionada supra sean aprobadas y ratificadas.

La Junta Directiva después de lo expuesto por el Jefe Interino de la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional, en uso de sus facultades, **ACUERDA: PRIMERO:** Autorizar a la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional para que inicie el Proceso de **Licitación Pública LP ISTA 03/2020 denominado*“SERVICIO DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PARA LAS INSTALACIONES DEL INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACIÓN AGRARIA 2020”***. **SEGUNDO PROCESO**,para el período de Mayo a Diciembre de 2020, por un monto presupuestado de hasta SETENTA Y SIETE MIL 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA con IVA incluido; **SEGUNDO:** Aprobar las Bases de Licitación Pública del Proceso en mención, todo de conformidad al artículo 18, inciso 1° de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, las cuales se agregan en fotocopia y forman parte del presente Punto de Acta; **TERCERO**: Autorizar a la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional para que realice la publicación de venta de Bases de Licitación que establece el artículo 47 de la LACAP; **CUARTO:** Delegar al señor Presidente Institucional a fin que en el momento oportuno nombre a la Comisión de Evaluación de Ofertas y al Administrador del Contrato, conforme a la Propuesta de la Unidad Solicitante, quedando facultado además, para nombrar sustitutos en caso de ser necesario.. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.”””””

“”””IV) El señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, nota con referencia UPL-00-0013-20, de fecha 06 de febrero del presente año, suscrita por el Ingeniero Alcides Augusto Ramírez Martínez, jefe de la Unidad de Planificación, mediante la cual solicita se aprueben y ratifiquen las modificaciones realizadas en la revisión **número quince (15)** del Manual de Organización y **número diecisiete (17)** del Organigrama del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, de conformidad alas siguientes consideraciones:

1. Lo antes expuesto se sustenta con lo establecido en la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, Capitulo II del Presidente, Artículo 20 literal d), el cual establece:

*“d) Proponer a la Junta Directiva la organización administrativa del ISTA”.*

1. Así también lo establecido en la revisión 5 del Manual de Políticas Generales, autorizado por la Junta Directiva Institucional en Sesión Extraordinaria 02-2019, Acuerdo III de fecha 24 de mayo de 2019, en el apartado 9.2.1 Políticas de Desarrollo Organizacional / 9.2.1.1 Estructura Orgánica, que instituye en sus literales:

*“b) Toda modificación en la estructura organizacional del Instituto deberá ser aprobada por Junta Directiva y la Presidencia Institucional…”*

*“c) La Presidencia Institucional dictará lineamientos para la creación o supresión de nuevos puestos, en función de objetivos y metas de corto, mediano y largo plazo.”*

1. Y en el numeral 9.2.2 Políticas de Regulación Interna, literal b) donde se lee: “*Todos los manuales, procedimientos, instructivos, guías, etc., serán autorizados por la/el Presidenta/e Institucional a excepción del Organigrama, Manual de Organización y Manual de Políticas Generales”.*

En cumplimiento a lo anterior, las modificaciones solicitadas consisten en:

**Manual de Organización:**

1. Suprimir de la estructura organizativa del ISTA la Oficina de Asesoría de la Presidencia para extraer de ella una sola figura plasmada como el puesto de trabajo denominado *“Asesor de Presidencia Institucional”,* dependiendo jerárquicamente del Presidente Institucional.

En tal sentido, la Presidencia Institucional se conformaría como se indica a continuación:

* Presidente Institucional
* Asesor de Presidencia Institucional
* Asistente de Presidencia
* Secretaria de Presidencia
* Motorista de Presidencia
* Seguridad de Presidencia

El Asesor de Presidencia Institucional en el Manual de Funciones del ISTA se describiría de la siguiente manera:

**Título del Puesto:** ASESOR/A DE PRESIDENCIA INSTITUCIONAL

**1.0 Identificación organizativa:**

1.1 Clasificación Funcional: Función asesoría y apoyo

1.2 Unidad Superior: Junta Directiva Institucional

1.3 Unidad Inmediata: Presidencia Institucional

1.4 Puesto Superior Inmediato: Presidente/a Institucional

**2.0 Funciones**

**2.1 Misión del Puesto:**

Asesorar, recomendar, proponer y diligenciar los casos asignados e instrucciones giradas por el Presidente Institucional, mediante la emisión de opiniones y rendición de informes; de conformidad al ordenamiento legal vigente, normativas institucionales y acuerdos de Junta Directiva Institucional, con el fin de garantizar alternativas de solución a los requerimientos Presidenciales, en beneficio de los intereses del ISTA.

**2.2 Funciones Básicas:**

* Asesorar a la Presidencia Institucional en las materias que estratégica o coyunturalmente le sean requeridas.
* Realizar estudios e investigaciones especiales y analizar variables que permitan prever o solucionar problemáticas; o que servirán de base para la efectiva toma de decisiones.
* Participar en comisiones de trabajo interinstitucionales, que por su naturaleza no sea operativo asignar a otras unidades organizativas del ISTA.
* Asistir a reuniones de trabajo y visitas de campo cuando le fuere requerido.
* Coordinar actividades, instrumentos y directrices emanadas por Casa Presidencial para la aplicación en el quehacer del ISTA.
* Revisar documentos que serán sometidos a firma de la Presidencia y a conocimiento de Junta Directiva, examinando sus anexos y antecedentes, con el objetivo que la respuesta o proyectos de dictamen sean coherentes y viables para los fines de la Institución.
* Atender en audiencia a beneficiarios, según indicaciones de Presidencia, por medio de una calendarización y estudio previo de los casos a tratar, escuchando las distintas problemáticas y requerimientos de los mismos, a fin de dar una solución expedita y conforme a derecho.
* Informar permanentemente los resultados y actividades realizadas al presidente Institucional.
* Participar y colaborar en otras actividades relacionadas con la naturaleza del trabajo, asignadas por la jefatura inmediata.

**3.0 Perfil de Contratación:**

**3.1 Grado Académico:**

* Graduado Universitario: Indispensable, Ciencias Jurídicas,

Administración de Empresas,

Ingeniería Industrial.

* Maestría en áreas relacionadas al puesto: Deseable

**3.2 Conocimientos Específicos:**

* Administración de Personal: Indispensable
* Técnicas de redacción y ortografía: Indispensable
* Manejo de software utilitario: Indispensable
* Conocimiento de la administración pública: Indispensable
* Formulación y evaluación de proyectos: Deseable
* Estructura y elaboración de dictámenes jurídicos: Deseable
* Derecho constitucional y derecho civil: Deseable
* Derecho agrario: Deseable
* Derecho laboral y derecho administrativo: Deseable

**4.0 Experiencia Previa:**

* Puestos similares De 3 a 5 años

**5.0 Otros Aspectos:**

* Licencia de conducir vigente

1. Se modifica la numeración de las unidades organizativas que dependen de la Presidencia Institucional, quedando registradas de la siguiente manera:

8.7.1 Unidad de Cooperación Externa

8.7.2 Unidad Financiera Institucional - UFI

8.7.3 Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucionales -UACI-

8.7.4 Unidad de Acceso a la Información Pública

8.7.5 Unidad de Comunicaciones

8.7.6 Unidad Ambiental

8.7.7 Unidad de Género

1. Se incorporan en la organización interna de la Gerencia de Escuela Agraria los puestos de trabajo: *Técnico de Comercialización, Técnico de Procesos Agroindustriales, Técnico de Infraestructura de Escuelas Agrarias y Coordinador/a Nacional de Escuelas Agrarias;* quedando dicha gerencia conformada de la siguiente manera:

* Gerente de Escuela Agraria
* Secretaria
* Subgerente de Escuela Agraria
* Técnico de Comercialización
* Técnico de Procesos Agroindustriales
* Técnico de Infraestructura de Escuelas Agrarias
* Coordinador Nacional de Escuelas Agrarias
* Coordinador Regional de Escuela Agraria
* Asistente Administrativo
* Técnico de Campo
* Colaborador de Campo
* Motorista

**Organigrama del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria ISTA**

|  |
| --- |
| **10.2 Organigrama General – Revisión 16 aprobado el 09/10/2019** |
|  |

1. Numeral 10.2 Organigrama General: Se suprime de la estructura organizativa del ISTA la Oficina de Asesoría de la Presidencia

|  |
| --- |
| **10.2 Organigrama General propuesto – Revisión 17 – febrero 2020** |
|  |

1. Numeral 10.3.2. Presidencia Institucional: Se modifica la numeración de las unidades organizativas que dependen de la Presidencia Institucional, quedando registradas de la siguiente manera:

10.3.2.1. Unidad de Cooperación Externa

10.3.2.2. Unidad Financiera Institucional - UFI

10.3.2.3. Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucionales -UACI-

10.3.2.4. Unidad de Acceso a la Información Pública

10.3.2.5. Unidad de Comunicaciones

10.3.2.6. Unidad Ambiental

10.3.2.7. Unidad de Género

La Junta Directiva por todo lo antes expuesto por el Jefe de la Unidad de Planificación, Ingeniero Alcides Augusto Ramírez Martínez, **ACUERDA:** Aprobar y ratificar las modificaciones propuestas en la revisión **número quince (15)** del Manual de Organización y **número diecisiete (17)** del Organigrama del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.”””

““””V) A solicitud de la señora: **KAREN BEATRIZ ESCOBAR DE VARGAS,** de --- de edad, ---, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----; y su menor hijo **----**; el señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 74, relacionado con la adjudicación en venta de 01 lote agrícola, ubicado en elProyecto de Lotificación Agrícola desarrollado en el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA ESCUINTLA, PORCION DACION EN PAGO (REMED)**, situada en cantón Tierra Blanca, jurisdicción de Zacatecoluca, departamento de La Paz, y según Plano como **HACIENDA ESCUINTLA, PORCION 3**, de la jurisdicción Zacatecoluca, departamento de La Paz, **código de SIIE 082177, SSE 1848, entrega 12,** en el cual la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. El ISTA adquirió mediante Dación en Pago por parte de la Asociación Cooperativa de Producción Agropecuaria Escuintla de R.L., a fin de cancelar su deuda adquirida, un área de 312.83 Manzanas equivalente a 218 Hás. 63 Ás. 99.22 Cás. equivalente a 2,186,399.22 M², por el Valor de $630,502.55, según consta en el Punto XII del Acta de Sesión Ordinaria 19-2003, de fecha 22 de mayo de 2003, y escritura pública de Dación en Pago número ---, Libro ---, otorgada ante los oficios del Notario Nelson Alberto Artiga Corea, el día --- de --- de ---, la cual fue inscrita a favor de este Instituto, al número --- del Libro ---, de propiedad de La Paz, ahora trasladada a la matricula número ----00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección del Centro, departamento de La Paz.

Dicho inmueble fue *remedido*segúnescritura pública de Protocolización de Resolución Final de Diligencias de Remedición número ---, Libro ---, otorgada ante los oficios de la Notaria Ana Patricia Rubio Ayala, el día --- de ---- del año ---, resultando el área de: 223 Hás. 08 Ás. 91.42 Cás. equivalente a 2,230,891.42 M², a razón de un precio por Hectárea de $2,826.24 y por metro cuadrado de $0.282624, denominándose ahora como Hacienda Escuintla, Porción Dación en Pago (REMED), la cual a su vez ha sido objeto de 3 desmembraciones según detalle:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **HACIENDA ESCUINTLA PORCION DACION EN PAGO /**  **MATRICULA: 55027850-00000** | | |
| PORCIONES GENERADAS\* | ÁREAS (m²) | MATRÍCULA |
| Hacienda Escuintla, Porción 1 | 872,650.12 | ----00000 |
| Hacienda Escuintla, Porción 2 | 402,323.38 | ----00000 |
| Hacienda Escuintla, Porción 3 | 955,917.92 | ----00000 |

1. Mediante el Punto XVI del Acta de Sesión Ordinaria 03-2019, de fecha 18 de enero de 2019, se aprobó el Proyecto de Lotificación Agrícola desarrollado en el inmueble identificado registralmente como HACIENDA ESCUINTLA, PORCION DACION EN PAGO (REMED), ubicada en cantón Tierra Blanca, jurisdicción de Zacatecoluca, departamento de La Paz, y según Plano como HACIENDA ESCUINTLA, PORCION 3, situada en jurisdicción de Zacatecoluca, departamento de La Paz**,** con un área total de **955,917.92 Mt2,** inscrita a la Matrícula ----00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección del Centro, departamento de La Paz, que comprende: --- Lotes Agrícolas (Polígonos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13), 3 Áreas de Proyectos; 2 Bosques; 2 Drenos; 3 Zonas de Protección y Calles; Aprobándose el Valor Base de Venta de: $3,216.49 por hectárea para los lotes agrícolas con clase de suelo IV, por lo que se recomienda el precio de venta para éste de: $3,505.97. 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. Evitar la tala de árboles remanentes o bosques de galería;
4. Evitar la quema de rastrojos, dejando que éstos se incorporen al suelo, para evitar la erosión, mejorar la fertilidad y mantener la humedad; y
5. Evitar el uso de agroquímicos y orientar los cultivos hacia una agricultura orgánica.

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

1. Según valúo de fecha 09 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 de Solidaridad Rural como Campesino sin Tierra.
2. Según el Informe Técnico con referencia SGD-02-1948-19, de fecha 16 de diciembre de 2019, emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, la 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.
3. De acuerdo a declaración simple contenida en la solicitud de adjudicación de inmueble de fecha 27 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 lote, reportes de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones generados 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, 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 la beneficiaria cumple con los requisitos necesarios para la adjudicación, por lo que la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado.

Con base a lo expuesto anteriormente y de conformidad a los Artículos 105 inciso primero de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “a”, “g” y “h”, 51 y 52 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en relación al artículo 3 de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de Las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas Beneficiarios de la Reforma Agraria, la Junta Directiva, **ACUERDA: PRIMERO:**Aprobar la adjudicación y transferencia por compraventa de 01 lote agrícola a favor de la señora: **KAREN BEATRIZ ESCOBAR DE VARGAS,** y su menor hijo **---ESCOBAR;** de las generales antes expresadas, ubicado en elProyecto de Lotificación Agrícola desarrollado en el inmuebleidentificado registralmente como **HACIENDA ESCUINTLA, PORCION DACION EN PAGO (REMED)**, situada en cantón Tierra Blanca, jurisdicción de Zacatecoluca, departamento de La Paz, y según Plano como **HACIENDA ESCUINTLA, PORCION 3**, de la jurisdicción de Zacatecoluca, 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: 12** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---  **---**  --- | Lotes:  ----00000 | HACIENDA ESCUINTLA,  PORCION TRES | --- | --- | 6,764.00 | 2371.44 | 20,750.10 |
| 6,764.00 | 2371.44 | 20,750.10 |
| **Área Total: 6,764.00**  **Valor Total ($): 2371.44**  **Valor Total (¢): 20,750.10** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **TOTAL LOTES** | **1** | **6764.00** | **2371.44** | **20750.10** |

**SEGUNDO:**Advertir a la adjudicataria, a través de una cláusula especial en la escritura de compraventa del inmueble, que deberáimplementar las medidas 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 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.””””

“”””VI) El señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 75, 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 los cuales se encuentra el inmueble en el que está construido y funciona una escuela identificada como“CENTRO ESCOLAR CASERIO TEHUACAN”, situado en la **HACIENDA TEHUACAN,** ubicada en jurisdicción y departamento de San Vicente; 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 construida y funciona una escuela identificada como“CENTRO ESCOLAR CASERIO TEHUACAN”, del cual este Instituto ha verificado que está situado en el Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble denominado **Hacienda Tehuacán,** ubicada administrativamente en cantón Las Delicias, jurisdicción de Tecoluca, departamento de San Vicente, y registralmente en jurisdicción y departamento de San Vicente, inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección del Centro, departamento de San Vicente, con **código de proyecto 101039, SSE 1355, entrega 15,** el cual se identifica de la siguiente manera:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **NOMBRE DEL INMUEBLE** | **MATRICULA** | **AREA EN Mts2** |
| ESCUELA | ----00000 | 4,103.33 |

1. El ISTA, adquirió por compraventa un área registral de 302 Hás., 36 Ás., 24.43 Cás., por un valor de ₡1,500,000.00 equivalentes a $171,428.57, de conformidad a la Escritura Pública de Compraventa N°--- del libro --- de Protocolo del Notario Salvador Iraheta Romero, de fecha ---de --- de ---; inscrita en el Registro de la Propiedad con el N° --- del libro --- Propiedad del departamento de San Vicente.
2. Que de conformidad al Punto V-3 del Acta Ordinaria 19-90, de fecha 31 de mayo de 1990, se aprobó el Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario en el inmueble denominado Hacienda Tehuacán, en un área de 400 Hás., 76 Ás., 47.65., Cás. Dicho Punto de Acta fue modificado por el Acuerdo contenido en el Punto XXI del Acta de Sesión Ordinaria 45-2003, de fecha 27 de noviembre de 2003, por haberse aprobado nuevas áreas del Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario, quedando un resto a favor de ISTA de 439,061.26 Mts.² identificado como Reserva ISTA 3 (Resto Registral), el cual comprendió: En la Lotificación Agrícola: --- lotes (Polígonos 4, 12, 13, 18 y 19), Reserva ISTA (1, 2, 4 y 5), Reserva ISTA 3, Resto Registral, Vaguada (1 y 2), calles internas, bosques, nacimiento 1; y en el Asentamiento Comunitario: --- solares (Polígonos B, D, E, F, G, H, I, K, L, M, N, O, P), Zona Comunal, Zona Verde (1 y 2), Cancha de Fútbol, Calles, Zona de Protección, Quebradas, Iglesia, Escuela, Reserva ISTA 6, y Clínica. Es de mencionar, que las áreas que han sido identificadas como zonas verdes, conservaran 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-02-0146-2020, de fecha 29 de enero de 2020, el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, determinó que el inmueble solicitado, se encuentra disponible, estableciendo según reporte de valúo de fecha 29 de enero de 2020, el valor de $5,143.04. De conformidad al procedimiento establecido en el Instructivo “Criterios de Avalúos para la Transferencia de Inmuebles Propiedad de ISTA”, aprobado en el Punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015, de fecha 21 de enero de 2015.
4. En informe con referencia SGD-08-0047-2020, de fecha 28 de enero de 2020, proveniente de la Oficina Regional Paracentral, los técnicos de Transferencia de Tierras, Tomás Rajo y Juan Mejía, manifestaron haber realizado inspección de campo, en el inmueble solicitado, determinándose que en éste existe una construcción de sistema mixto con muro de block en todo su perímetro, cuenta con servicios de agua potable, energía eléctrica y servicios sanitarios lavables, existen 9 aulas integradas desde Parvularia hasta 9° grado, y se imparte el Bachillerato a distancia los días sábados, la población escolar actualmente es de 233 alumnos atendidos por 9 maestros, quienes imparten clases en 2 turnos de mañana y tarde; identificando también, que se encuentra dentro delProyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA TEHUACAN;** 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 está 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 Acuerdo de Junta Directiva y de Escritura Pública de Compraventa a favor del ISTA, 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 Tehuacán, Inmueble 3, Escuela**, situado en el Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble identificado como **Hacienda Tehuacán,**ubicada administrativamente en cantón Las Delicias, jurisdicción de Tecoluca, departamento de San Vicente, y registralmente en jurisdicción y departamento de San Vicente, por no estar destinado a los fines mismos del referido proceso, ya que es 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 Tehuacán, Inmueble 3, Escuela**, con un área de 4,103.33 Mts.2, inscrita a la Matrícula ----00000; del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección del Centro, departamento de San Vicente, 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: 15** |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares:  ----00000 | INMUEBLE 3 | --- | --- | 4103.33 | 5143.04 | 45001.60 |
| 4103.33 | 5143.04 | 45001.60 |
| **Área Total: 4103.33**  **Valor Total ($): 5143.04**  **Valor Total (¢): 45001.60** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **1** | **4103.33** | **5143.04** | **45001.60** |
| **TOTAL LOTES** | **0** | **0** | **0** | **0** |

**TERCERO:**Comunicar a la Unidad Financiera Institucional que el valor nominal del inmueble donado es de $5,143.04, 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.”””””

““””VII) A solicitud del señor: **PABLO VALLADARES,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y su compañera de vida **FELICITA 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 76, relacionado con la adjudicación en venta de 01 solar para vivienda, ubicado en elProyecto denominado **ASENTAMIENTO COMUNITARIO Y LOTIFICACION AGRICOLA,** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA LOS ALMENDROS,** situada en jurisdicción de San Ildefonso, departamento de San Vicente, **código de proyecto 100709, SSE 1569, entrega 12,** en el cual la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. En el Punto III-3 del Acta Ordinaria 17-87, de fecha 15 de mayo de 1987, el ISTA adquirió por expropiación el inmueble denominado HACIENDA LOS ALMENDROS, ubicada en cantón San Pablo Cañales, jurisdicción de Apastepeque, departamento de San Vicente y según Centro Nacional de Registros en jurisdicción de San Ildefonso, departamento de San Vicente, con un área de 515 Hás. 20 Ás. 00 Cás., por un valor de ¢1,166,700.00 equivalente a $133,337.14, con un valor por hectárea de $258.80 y de $0.02588 por metro cuadrado, según consta en Titulo de Dominio inscrito al Número ---, Tomo ---, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección del Centro, departamento de San Vicente.

No obstante lo anterior, según el Instituto Geográfico Nacional la superficie del inmueble era de **473 Hás. 91 Ás. 77 Cás**., lo cual consta en estudio registral de fecha 13 de mayo de 2016.

En Estudio Registral con referencia SGL-04-00806-17, de fecha 8 de mayo de 2017, al inmueble antes mencionado se le segregó un área de 51 Hás. 13 Ás. 74.13 Cás., la cual fue transferida en proindivisión y por partes iguales a 70 beneficiarios, tal y como consta en Escritura Pública de Compraventa número ---del Libro ---, otorgada el día ---de --- de ---, ante los oficios notariales de la licenciada Anabel Durán García, e inscrita al N° --- del Libro ---, en el Registro antes citado, no obstante en el Punto V del Acta de Sesión Ordinaria 6-94, de fecha 10 de febrero de 1994, hace relación a 50 Hás. 45 Ás. 59.55 Cás., quedando un resto registral de 4,227, 802.87 Mts.t2, inscrito a favor del ISTA bajo la Matrícula ----00000.

Posteriormente se realizó una Remedición, según consta en Escritura Pública de Protocolización de Resolución Final de Diligencias de Remedición, número --- del Libro ---, otorgada el día --- de --- del año ---, ante los oficios notariales del licenciado Mario Eduardo Granados Iraheta, quedando reducido el inmueble a un área total de 4,169,139.65 Mts.2

1. Mediante el Punto XVII del Acta de Sesión Ordinaria 12-2018, de fecha 21 de junio de 2018, se aprobó el Proyecto denominado **ASENTAMIENTO COMUNITARIO Y LOTIFICACION AGRICOLA,** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA LOS ALMENDROS,** de la ubicación antes relacionada, con un área total de 4,167,516.24 Mts.2,inscrita a la Matrícula ----00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección del Centro, departamento de San Vicente, que comprende: 84 solares para vivienda (Polígonos B, C, D, E y F); --- lotes agrícolas (Polígonos 1 al 34); 5 bosques; 11 quebradas; 17 zonas de protección; 5 zonas verdes; 4 reservorios; 4 áreas de reserva ISTA; Escuela; Iglesia Católica; área inundable; cancha de futbol; 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 el Valor Promedio de Referencia de la Zona de: $1.12 por metro cuadrado, para los solares de vivienda, por lo que se recomienda el precio de venta para éste de: $1.130000. De acuerdo al procedimiento establecido en el Instructivo “Criterios de Avalúos para la Transferencia de Inmuebles Propiedad de ISTA”, aprobado en el Punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015, de fecha 21 de enero de 2015. Dentro del Proyecto relacionado se encuentra el inmueble objeto del presente punto de acta.
2. Es necesario advertir al adjudicatario, a través de una cláusula especial en la escritura correspondiente de compraventa del inmueble que deberá cumplir las medidas ambientales emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, referentes a:
3. Evitar la deforestación en los bosques existentes;
4. Evitar el cambio del uso del suelo de bosques naturales a cultivos anuales;
5. Evitar la expansión de las fronteras agrícolas hacia adentro de los bosques naturales y de galería en la trayectoria de las diferentes quebradas;
6. Implementar obras de conservación de suelos en las áreas de cultivos en laderas (barreras vivas o muertas);
7. Evitar las prácticas agrícolas inadecuadas (cultivos en laderas muy pronunciadas);
8. Restauración de ecosistema que ha sufrido daños o alteraciones;
9. Minimizar el uso de agroquímicos en los cultivos;
10. Evitar la tala y extracción de leña para la comercialización;
11. Evitar las quemas de desechos sólidos; y
12. Coordinación de la comunidad con las autoridades municipales para el apoyo del manejo de los desechos sólidos y de las aguas grises.

Lo anterior, de conformidad a lo establecido en el Acuerdo Segundo del Punto XVII del Acta de Sesión Ordinaria 12-2018, de fecha 21 de junio de 2018.

1. Según valúo de fecha 10 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 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 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.
3. Conforme al Acta de Posesión Material de fecha 26 de agosto de 2019, levantada por el técnico de la Oficina Regional Paracentral, Juan Mejía, el solicitante se encuentra poseyendo el inmueble de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 10 años.
4. De acuerdo a declaración simple contenida en la solicitud de adjudicación de inmueble de fecha 26 de agosto del año 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, cuadro de valores y extensiones, reporte de valúo por solar, reporte de búsqueda de solicitante para adjudicaciones generados 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, tarjetas de identificación tributaria, Razón y Constancia de Inscripción de compraventa, Informe de Justificación de Inmueble emitido por la Oficina Regional Paracentral, 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**: PABLO VALLADARES,** y su compañera de vida **FELICITA MARTINEZ,** de las generales antes expresadas, ubicado en elProyecto denominado **ASENTAMIENTO COMUNITARIO Y LOTIFICACION AGRICOLA,** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA LOS ALMENDROS,** situada en jurisdicción de San Ildefonso, departamento de San Vicente**,**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: 12** |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---  **---**  --- | Solares:  ----00000 | HACIENDA LOS ALMENDROS | --- | --- | 503.20 | 568.62 | 4975.43 |
| 503.20 | 568.62 | 4975.43 |
| **Área Total: 503.20**  **Valor Total ($): 568.62**  **Valor Total (¢): 4975.43** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **1** | **503.20** | **568.62** | **4975.43** |
| **TOTAL LOTES** | **0** | **0** | **0** | **0** |

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

““””VIII) A solicitud de las señoras: **1) BERNARDINA PORTILLO DE RAMOS,** de --- años de edad, de ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y su hijo **JOSÉ ESAU RAMOS PORTILLO,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; **2) LIDIA FRANCISCA FUNES DE RIVERA,** de --- años de edad, de ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y su cónyuge **JOSÉ ISRAEL RIVERA VÁSQUEZ,** --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; **3) ODILA SOSA ACOSTA,** de --- años de edad, de ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; y su hijo **JOSÉ ABISAI SOSA ACOSTA,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; y **4) REYNA CANDIDA BLANCO HERNÁNDEZ,** de --- años de edad, de ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y su hija **NERCY TELMA GOMEZ BLANCO,** 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 77, relacionado con la adjudicación en venta de 04 solares para vivienda, ubicados en el Proyecto de Asentamiento Comunitario denominado **ASENTAMIENTO COMUNITARIO EL CASCO,** desarrollado en el inmueble identificado como **INM. EN SAN MARCOS HDA. SANTA BARBARA ISTA (I.G.)**situada en cantón San Marcos,jurisdicción de San Carlos, departamento de Morazán, y según planos como **HACIENDA SANTA BARBARA II, PORCION 2 ASENTAMIENTO COMUNITARIO CASCO**, de la jurisdicción de San Carlos, departamento de Morazán, **código de SIIE 131707, SSE 1518, entrega 07,** en el cual la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. Mediante el Punto III-1 de Acta Ordinaria 20-82, de fecha 4 de junio de 1982, el ISTA adquiere por Expropiación un inmueble denominado como **HACIENDA SANTA BÁRBARA,** según consta en Título de Dominio de “Acta de Intervención y Toma de Posesión”, con una extensión superficial de 465 Hás., pero al describirlo es de una extensión superficial de 476 Hás. 12 As. 35.31 Cás, por un precio de adquisición de $41,234.28, a razón de $86.60 por hectárea y de $0.008660 por metro cuadrado.
2. Mediante el Punto XXIX del acta de Sesión Ordinaria 39-2001, de fecha 11 de octubre de 2001, se aprobó el Proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola desarrollado en el inmueble en mención, siendo modificado por el Punto XXV del Acta de Sesión Ordinaria 23-2017, de fecha 7 de septiembre de 2017, el cual comprende: --- solares para vivienda: Polígonos A al G; zonas de protección 1, 2, 3, 4, 5 y 6; Desagües 1, 2, 3 y 4; y Calles.Aprobándose el Valor Promedio de Referencia de la Zona por Metro Cuadrado de $5.91 para los solares de vivienda, por lo que se recomienda el precio de venta para éstos de $7.30 y $8.25. De conformidad al procedimiento establecido en el Instructivo “Criterios de Avalúos para la Transferencia de Inmuebles Propiedad de ISTA”, aprobado en el Punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015, de fecha 21 de enero de 2015. Dentro del Proyecto relacionado se encuentran los inmuebles objeto del presente punto de acta.
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. Mantener las áreas boscosas;
5. Evitar quema de rastrojos;
6. Prácticas agrícolas adecuadas;
7. Manejo adecuado de los residuos sólidos;
8. Manejo adecuado de las descargas de aguas residuales;
9. Minimizar el uso de agroquímicos; y
10. Implementar buenas obras de conservación del suelo y buenas prácticas agrícolas.

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

1. Según valúos de fecha 09 de octubre de 2018, realizados por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, se recomienda el precio de venta para los inmuebles, según detalle consignado en el cuadro de valores y extensiones que se relacionará en el Acuerdo Primero del presente punto de acta, y que han sido requeridos por las solicitantes calificadas dentro del Programa de Nuevas Opciones de Tenencia de la Tierra.
2. El informe técnico con referencia SGD-02-1011-19, de fecha 09 de julio de 2019, emitido por el Departamento de Asignación Individual, hace mención que las adjudicatarias se encuentran poseyendo los inmuebles de forma quieta, pacífica y sin interrupción de acuerdo al detalle siguiente:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **NOMBRE DEL BENEFICIARIO** | **FECHA DE LEVANTAMIENTO DE ACTA DE POSESIÓN** | **PERIODO DE POSESION (EN AÑOS)** | **TECNICO DE LA OFICINA REGIONAL ORIENTAL** |
|
| BERNARDINA PORTILLO DE RAMOS | 26/06/2019 | 5 | Rolando Coreas Funes |
| LIDIA FRANCISCA FUNES DE RIVERA | 26/06/2019 | 3 | Rolando Coreas Funes |
| ODILA SOSA ACOSTA | 11/09/2017 | 8 | Rolando Coreas Funes |
| REYNA CANDIDA BLANCO HERNÁNDEZ | 26/06/2019 | 3 | Rolando Coreas Funes |

1. De acuerdo a las Declaraciones Simples contenidas en las Solicitudes de Adjudicación de Inmuebles de fechas: 11 de septiembre de 2017 y 26 de junio 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 emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, Cuadro de Valores y Extensiones, reportes de valúos por solar, reportes de búsqueda de solicitante para adjudicación emitido por la Oficina Regional Oriental y los departamentos de Asignación Individual y Avalúos y Análisis Jurídico, Copia de Acuerdos de Junta Directiva, copia de Título de Dominio, Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, Solicitudes de Adjudicación de Inmuebles, Actas de Posesión Material, copias de documentos únicos de identidad, tarjetas de identificación tributaria, y carencias de bienes; con lo que se justifican las circunstancias legales para sustentar dicha petición y que además las beneficiarias cumplen con los requisitos necesarios para las adjudicaciones, por lo que la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado.

Con base a lo expuesto anteriormente y de conformidad a los Artículos 105 inciso primero de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “a”, “g” y “h”, 51 y 52 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en relación al artículo 3 de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de Las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas Beneficiarios de la Reforma Agraria, la Junta Directiva, **ACUERDA: PRIMERO:**Aprobar la adjudicación y transferencia por compraventa de 04 solares para vivienda a favor de las señoras: **1) BERNARDINA PORTILLO DE RAMOS**, y su hijo **JOSÉ ESAU RAMOS PORTILLO**; **2) LIDIA FRANCISCA FUNES DE RIVERA**, y su cónyuge **JOSÉ ISRAEL RIVERA VÁSQUEZ**; **3) ODILA SOSA ACOSTA**, y su hijo **JOSÉ ABISAI SOSA ACOSTA**; y **4) REYNA CANDIDA BLANCO HERNÁNDEZ**, y su hija **NERCY TELMA GOMEZ BLANCO**, de las generales antes expresadas, ubicados en el Proyecto de Asentamiento Comunitario denominado **ASENTAMIENTO COMUNITARIO EL CASCO,** desarrollado en el inmueble identificado como **INM. EN SAN MARCOS HDA. SANTA BARBARA ISTA (I.G.)** situada en cantón San Marcos,jurisdicción de San Carlos, departamento de Morazán, y según planos como **HACIENDA SANTA BARBARA II, PORCION 2 ASENTAMIENTO COMUNITARIO CASCO**, de la jurisdicción de San Carlos, departamento de Morazán,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: 07** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---  **---**  --- | Solares:  ----00000 | HACIENDA SANTA BARBARA II,  PORCION 2 ASENT.COM. CASCO | --- | --- | 226.22 | 1866.32 | 16,330.30 |
| 226.22 | 1866.32 | 16,330.30 |
| **Área Total: 226.22**  **Valor Total ($): 1866.32**  **Valor Total (¢): 16,330.30** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---  **---**  --- | Solares:  -----00000 | HACIENDA SANTA BARBARA II,  PORCION 2 ASENT.COM. CASCO | --- | --- | 190.21 | 1569.23 | 13,730.76 |
| 190.21 | 1569.23 | 13,730.76 |
| **Área Total: 190.21**  **Valor Total ($): 1569.23**  **Valor Total (¢): 13,730.76** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---  **---**  --- | Solares:  ----00000 | HACIENDA SANTA BARBARA II,  PORCION 2 ASENT.COM. CASCO | ---- | --- | 228.05 | 1664.77 | 14,566.74 |
| 228.05 | 1664.77 | 14,566.74 |
| **Área Total: 228.05**  **Valor Total ($): 1664.77**  **Valor Total (¢): 14,566.74** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---  **---**  --- | Solares:  ----00000 | HACIENDA SANTA BARBARA II,  PORCION 2 ASENT.COM. CASCO | --- | --- | 154.72 | 1129.46 | 9,882.78 |
| 154.72 | 1129.46 | 9,882.78 |
| **Área Total: 154.72**  **Valor Total ($): 1129.46**  **Valor Total (¢): 9,882.78** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **4** | **799.20** | **6229.78** | **54510.58** |
| **TOTAL LOTES** | **0** | **0** | **0** | **0** |

**SEGUNDO:**Advertir a los adjudicatarios, a través de una cláusula especial en las escrituras correspondiente de compraventa de los inmuebles, que deberán implementar las medidas emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, relacionadas en el considerando III del presente punto de acta. **TERCERO:**Comisionar al Departamento de Créditos de este Instituto, para que haga efectivas las aplicaciones de precios, plazos y forma de pago de conformidad al Acuerdo contenido en el Punto VII del Acta de Sesión Ordinaria Nº 39-99 de fecha 2 de diciembre del año 1999.**CUARTO:**Instruir a la Gerencia de Desarrollo Rural para que a través de la Sección de Cobros, realice las gestiones correspondientes para el cobro en concepto de gastos administrativos y legales.**QUINTO:**Autorizar a la Gerencia Legal para que a través del Departamento de Escrituración elabore las respectivas escrituras y al Departamento de Registro para que realice los trámites de inscripción de las mismas. **SEXTO:**Facultar 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 del señor: **PEDRO GONZALO MELENDEZ GAVIDIA,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; su cónyuge **MARTHA SILVIA GUZMAN DE MELENDEZ,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número --- y su menor hijo **---**; el señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 78, relacionado con la adjudicación en venta de 01 lote agrícola, ubicado en elProyecto de Lotificación Agrícola desarrollado en el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA ESCUINTLA, PORCION DACION EN PAGO (REMED)**, situada en cantón Tierra Blanca, jurisdicción de Zacatecoluca, departamento de La Paz, y según Plano como **HACIENDA ESCUINTLA, PORCION 3**, de la jurisdicción Zacatecoluca, departamento de La Paz, **código de SIIE 082177, SSE 1848, entrega 11,** en el cual la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. El ISTA adquirió mediante Dación en Pago por parte de la Asociación Cooperativa de Producción Agropecuaria Escuintla de R.L., a fin de cancelar su deuda adquirida, un área de 312.83 Manzanas equivalente a 218 Hás. 63 Ás. 99.22 Cás. equivalente a 2,186,399.22 M², por el Valor de $630,502.55, según consta en el Punto XII del Acta de Sesión Ordinaria 19-2003, de fecha 22 de mayo de 2003 y escritura pública de Dación en Pago número ---, Libro ---, otorgada ante los oficios del Notario Nelson Alberto Artiga Corea, el día --- de --- de ---, inscrita a favor de este Instituto, al número --- del Libro ---, de propiedad de La Paz, ahora trasladada a la matrícula----00000,del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección del Centro, departamento de La Paz.

Dicho inmueble fue *remedido*segúnescritura pública de Protocolización de Resolución Final de Diligencias de Remedición número ---, Libro ---, otorgada ante los oficios de la Notaria Ana Patricia Rubio Ayala, el día --- de --- de ---, resultando el área de: 223 Hás. 08 Ás. 91.42 Cás. equivalente a 2,230,891.42 M², a razón de un precio por hectárea de $2,826.24 y por metro cuadrado de $0.282624, denominándose ahora como Hacienda Escuintla, Porción Dación en Pago (REMED), la cual a su vez ha sido objeto de 3 desmembraciones según detalle:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **HACIENDA ESCUINTLA PORCION DACION EN PAGO /**  **MATRICULA: ----00000** | | |
| PORCIONES GENERADAS\* | ÁREAS (m²) | MATRÍCULA |
| Hacienda Escuintla, Porción 1 | 872,650.12 | ----00000 |
| Hacienda Escuintla, Porción 2 | 402,323.38 | ----00000 |
| Hacienda Escuintla, Porción 3 | 955,917.92 | ----00000 |

1. Mediante el Punto XVI del Acta de Sesión Ordinaria 03-2019, de fecha 18 de enero de 2019, se aprobó el Proyecto de Lotificación Agrícola desarrollado en el inmueble identificado registralmente como HACIENDA ESCUINTLA, PORCION DACION EN PAGO (REMED), ubicada en cantón Tierra Blanca, jurisdicción de Zacatecoluca, departamento de La Paz, y según Plano como HACIENDA ESCUINTLA, PORCION 3, en jurisdicción de Zacatecoluca, departamento de La Paz**,** con un área total de **955,917.92 Mt2,** inscrita a la Matrícula ----00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección del Centro, departamento de La Paz, que comprende: --- Lotes Agrícolas (Polígonos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13), 3 Áreas de Proyectos; 2 Bosques; 2 Drenos; 3 Zonas de Protección y Calles; Aprobándose los Valores Base de Venta de: $2,734.02 por hectárea para lotes agrícolas con clase de suelo IVes., por lo que se recomienda el precio de venta para éste de: $2,980.08. De acuerdo al procedimiento establecido en el Instructivo “Criterios de Avalúos para la Transferencia de Inmuebles Propiedad de ISTA”, aprobado en el Punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015, de fecha 21 de enero de 2015. Dentro del Proyecto relacionado se encuentra el inmueble objeto del presente punto de acta.
2. Es necesario advertir al adjudicatario, a través de una cláusula especial en la escritura correspondiente de compraventa del inmueble que deberá cumplir las medidas ambientales emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, referentes a:
3. Evitar la tala de árboles remanentes o bosques de galería;
4. Evitar la quema de rastrojos, dejando que éstos se incorporen al suelo, para evitar la erosión, mejorar la fertilidad y mantener la humedad; y
5. Evitar el uso de agroquímicos y orientar los cultivos hacia una agricultura orgánica.

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

1. Según valúo de fecha 13 de agosto 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 Campesino sin Tierra.
2. Según el Informe Técnico con referencia SGD-02-1290-19, de fecha 30 de agosto 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.
3. De acuerdo a declaración simples contenida en la solicitud de adjudicación de inmueble de fecha 26 de julio de 2019, el peticionario manifiesta que ni él ni los integrantes de su grupo familiar son empleados del ISTA; situación robustecida de conformidad a la consulta realizada en la Base de Datos de Empleados de este Instituto.

Se ha tenido a la vista: Informe Técnico del Departamento de Asignación Individual y Avalúos, Cuadro de Valores y Extensiones, reporte de valúo por lote, reportes de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones generados 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, Propuesta de Adjudicación de Inmueble, copias de documentos únicos de identidad, tarjetas de identificación tributaria, copia de Cedula de Identidad Personal, 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 lote agrícolaa favor del señor**: PEDRO GONZALO MELENDEZ GAVIDIA**, su cónyuge **MARTHA SILVIA GUZMAN DE**

**MELENDEZ,** y su menor hijo **---;**de las generales antes expresadas, ubicado en elProyecto de Lotificación Agrícola desarrollado en el inmuebleidentificado registralmente como **HACIENDA ESCUINTLA, PORCION DACION EN PAGO (REMED)**, situada en cantón Tierra Blanca, jurisdicción de Zacatecoluca, departamento de La Paz, y según Plano como **HACIENDA ESCUINTLA, PORCION 3**, de la jurisdicción de Zacatecoluca, departamento de La Paz, 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: 11** |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---  **---**  ---  --- | Lotes:  ----00000 | HACIENDA ESCUINTLA,  PORCION TRES | --- | --- | 7,000.00 | 2086.06 | 18,253.03 |
| 7,000.00 | 2086.06 | 18,253.03 |
| **Área Total: 7,000.00**  **Valor Total ($): 2086.06**  **Valor Total (¢): 18,253.03** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **TOTAL LOTES** | **1** | **7000.00** | **2086.06** | **18253.03** |

**SEGUNDO:**Advertir al adjudicatario, a través de una cláusula especial en la escritura correspondiente de compraventa del inmueble, que deberá implementa 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.””””

““””X) A solicitud de la señora: **ALBA NOEMY ESTRADA VILLALTA,** de ---años de edad, ----, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y su compañero de vida **HUGO ERNESTO SANDOVAL NOVOA,** 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 79, relacionado con la adjudicación en venta de 01 lote agrícola, ubicado 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**, situada en cantón Llano de Doña María, jurisdicción y departamento de Ahuachapán, **código de proyecto 010128, SSE 459, entrega 19,** 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 M², 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 Acuerdo de adquisición contenido en 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 --- 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 |

\*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,** jurisdicción y departamento de Ahuachapán, con un área total de **825,119.52 Mt2,** inscrita a la Matrícula ----00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Occidente, departamento de Ahuachapán, que comprende: 220 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 el Valor Base de Venta de$2,949.13 por hectárea para el lote agrícola con clase de suelo IV; por lo que se recomienda el precio de venta para éste de $2,595.23. De acuerdo al procedimiento establecido en el Instructivo “Criterios de Avalúos para la Transferencia de Inmuebles Propiedad de ISTA”, aprobado en el Punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015, de fecha 21 de enero de 2015. Dentro del Proyecto relacionado se encuentra el inmueble objeto del presente punto de acta.
2. Es necesario advertir al 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 en los cultivos;
4. Reforestar las áreas aledañas a las viviendas;
5. Buen manejo y disposición de los desechos sólidos; y
6. 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;

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 valúo de fecha 26 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 Campesinos sin Tierra.

1. Según el Informe Técnico con referencia SGD-02-1885-19, de fecha 10 de diciembre de 2019, emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, la 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.
2. De acuerdo a declaración simple contenida en la solicitud de adjudicación de inmueble de fecha 30 de octubre 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 valúo por lote, 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 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 lote agrícola a favor de la señora: **ALBA NOEMY ESTRADA VILLALTA,** y su compañero de vida **HUGO ERNESTO SANDOVAL NOVOA**;de las generales antes expresadas, ubicado 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, de la** jurisdicción y departamento de Ahuachapán**;** 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: 19** |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---  **---**  --- | Lotes:  ----00000 | PORCION 1-1 (PORCION DACION) | --- | --- | 3495.20 | 907.08 | 7936.95 |
| 3495.20 | 907.08 | 7936.95 |
| **Área Total: 3495.20**  **Valor Total ($): 907.08**  **Valor Total (¢): 7936.95** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **TOTAL LOTES** | **1** | **3495.20** | **907.08** | **7936.95** |

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

““””XI) A solicitud del señor: **FRANCISCO ALEXANDER ALVARADO CORDOVA,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y su compañera de vida **SINDI ILIANA SERRANO CARDONA,** 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 80, relacionado con la adjudicación en venta de 01 lote agrícola, ubicado en elProyecto denominado **LOTIFICACION AGRICOLA,**desarrollado en el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA EL COCAL, (REUNION),** y según Plano como **HACIENDA EL COCAL, PORCION 2,** situada en jurisdicción de Jutiapa, departamento de Cabañas, **código de proyecto 090403, SSE 1368, entrega 11,** en el cual la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

* 1. El ISTA adquirió 4 porciones sin denominación, a través de 2 compraventas, según detalle siguiente:
* Mediante el Punto XXVII del Acta de Sesión Ordinaria 28-2003, de fecha 31 de julio de 2003, el ISTA adquirió 2 porciones de terreno sin denominación, ofrecidas en venta por el señor Atanacio Humberto González González, siendo éstas: PORCION UNO, de una extensión superficial registral de 7 Hás., siendo su extensión real de 0.330384 Hás; PORCION 2: de una extensión superficial registral de 5 Hás., 60 Ás., siendo su extensión real de 20.403907 Hás.; inmuebles que en conjunto suman una extensión real de 20.734291 Hás., por las cuales se pagó el precio de ¢335,531.27, equivalentes a $38,346.43. Lo anterior según consta en Escritura Pública de Compraventa número --- Libro --- otorgada el día ---de --- de ---, ante los oficios notariales del Licenciado José Antonio Martínez.
* En el Punto XXVI del Acta de Sesión Ordinaria 28-2003, de fecha 31 de julio de 2003, el ISTA adquirió 2 porciones de terreno sin denominación, ofrecidas en venta por la señora Liliana Santos González, siendo éstas: una con un área registral de 4.20 Hás. y otra de 1.40 Hás., sumando estas dos porciones un área de 5.60 Hás.; no obstante, la suma real de éstas es de 15.218829 Hás., por las cuales se pagó el precio de ¢210,298.68 equivalentes a $24,034.13. Lo anterior según consta en Escritura Pública de Compraventa número --- Libro --- otorgada el día --- de --- de ---, ante los oficios notariales del Licenciado José Antonio Martínez; se aclara que por error en el Acuerdo Tercero del mencionado punto de acta se mencionó incorrectamente el nombre de la señora Liliana Santos González, siendo lo correcto Santos Lilian González o Santos Lilian González de Avilés.

Los cuatro inmuebles antes relacionados fueron objeto de Reunión, según consta en Escritura Pública de Reunión de Inmuebles número --- del Libro ---, otorgada el día --- de --- de ---, ante los oficios notariales de la licenciada Marina Aleida Argumedo Aguilar, quedando inscrita a favor del ISTA a la Matrícula ----00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Sexta Sección del Centro, departamento de Cabañas, con un área de 182,000.00 Mts2.

El precitado inmueble fue remedido y segregado, según consta en Escritura Pública de Protocolización de Resolución Final de Diligencias de Remedición, número --- del Libro ---, otorgada el día --- de --- del año ---, ante los oficios notariales del licenciado Miguel Ángel Ortiz Gómez, generando 2 porciones detalladas así:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **DESCRIPCIÓN** | **ÁREAS (Mts.²)** | **MATRÍCULA** |
| HACIENDA EL COCAL, (REUNION) PORCIÓN 1. | 4,602.69 | ----00000 |
| HACIENDA EL COCAL, (REUNION) PORCIÓN 2 | 357,090.04 | ----00000 |

Estableciéndose por lo tanto un valor total de $62,380.56, a razón de $1,724.68 por hectáreay de $0.172468 por metro cuadrado.

* 1. Mediante el Punto LXII del Acta de Sesión Ordinaria 12-2017, de fecha 11 de mayo de 2017, se aprobó el Proyectodenominado **LOTIFICACION AGRICOLA,**desarrollado en el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA EL COCAL, (REUNION),** y según Plano como **HACIENDA EL COCAL, PORCION 2,** situada en jurisdicción de Jutiapa, departamento de Cabañas, con una extensión superficial de 35 Hás. 70 Ás. 90.04 Cás., inscrito a favor del ISTA a la Matrícula ----00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Sexta Sección del Centro, departamento de Cabañas, que comprende: --- lotes agrícolas, 15 zonas de protección, 5 nacimientos, Bosque 1, 10 quebradas y calles. Aprobándose los valores base de: $ 1,822.85 por hectárea para los lotes agrícolas con clase de suelo IVes., por lo que se recomienda el precio de venta para éste de $2,036.400523. De acuerdo al procedimiento establecido en el Instructivo “Criterios de Avalúos para la Transferencia de Inmuebles Propiedad de ISTA”, aprobado en el Punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015, de fecha 21 de enero de 2015. Dentro del Proyecto relacionado se encuentra el inmueble objeto del presente punto de acta.
  2. Es necesario advertir al adjudicatario, a través de una cláusula especial en la escritura correspondiente de compraventa del inmueble, que se debe comprometer a cumplir las medidas emitidas por la Unidad Ambiental Institucional referentes a:
  3. Evitar la tala de árboles en los bosques existentes;
  4. Evitar la expansión de las fronteras agrícolas de los lotes contiguos a las áreas de bosques y en los alrededores de los nacimientos de agua;
  5. Disminuir la utilización de los agroquímicos; y
  6. Practicar una agricultura orgánica.

Lo anterior, de conformidad a lo establecido en el Acuerdo Segundo del Punto LXII, del Acta de Sesión Ordinaria 12-2017, de fecha 11 de mayo de 2017.

IV. Según valúo de fecha 17 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.

V. Conforme al Acta de Posesión Material de fecha 04 de junio de 2019, levantada por el técnico de la Oficina Regional Paracentral, señor Tomas Rajo, el solicitante se encuentra poseyendo el inmueble de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 3 años.

VI. De acuerdo a declaración simple contenida en la solicitud de adjudicación de inmueble de fecha 04 de junio 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, Cuadro de Valores y Extensiones, reporte de valúo por lote, reporte de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones generados por la Oficina Regional Paracentral, y los departamentos de Asignación Individual y Avalúos y Análisis Jurídico, 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 escritura de Reunión de Inmuebles, solicitud de Adjudicación 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 lote agrícola a favor del señor**: FRANCISCO ALEXANDER ALVARADO CORDOVA**, y su compañera de vida **SINDI ILIANA SERRANO CARDONA**; de las generales antes expresadas, ubicado en el Proyectodenominado **LOTIFICACION AGRICOLA,**desarrollado en el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA EL COCAL, (REUNION),** y según Plano como **HACIENDA EL COCAL, PORCION 2,** situada en jurisdicción de Jutiapa, departamento de Cabañas, 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: 11** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---  **---**  --- | Lotes:  ----00000 | HACIENDA EL COCAL  PORCION 2 | --- | --- | 4,698.67 | 956.84 | 8,372.35 |
| 4,698.67 | 956.84 | 8,372.35 |
| **Área Total: 4,698.67**  **Valor Total ($): 956.84**  **Valor Total (¢): 8,372.35** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **TOTAL LOTES** | **1** | **4698.67** | **956.84** | **8372.35** |

**SEGUNDO:**Advertir al adjudicatario, a través de una cláusula especial en la escritura correspondiente de compraventa del inmueble, que debe comprometerse a cumplir 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.””””””

““””XII) A solicitud del señor: **JOSE ANGEL RIVAS ORANTES** conocido por **JOSE ANGEL RIVAS,** de ---- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y su compañera de vida **DIANA LIZETH GUEVARA AVILES,** 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 81, relacionado con la adjudicación en venta de 01 solar para vivienda, ubicado en elProyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA LAS HOJAS II**, y administrativamente como **HACIENDA LAS HOJAS II (COOPERATIVA BRISAS MARINAS), situ**ada en cantón Las Hojas, jurisdicción de San Pedro Masahuat, departamento de La Paz, **código de proyecto 081513, SSE 597, entrega 02,** en el cual la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. El ISTA adquirió mediante Compraventa el inmueble denominado HACIENDA LAS HOJAS NUMERO DOS, inscrita a favor de la Sociedad Inmobiliaria Comercial Agrícola Industrial, S.A. de C.V., ubicada en cantón Las Hojas, jurisdicción de San Pedro Masahuat, departamento de La Paz, según consta en el Punto II-1 del Acta Ordinaria 46-83, de fecha 21 de diciembre de 1983, un área de 225 Has. 90 As. 44.38 Cás., por un precio de $605,571.30, a razón de $2,680.65 por hectárea, y de $0.268065 por metro cuadrado.

.

1. Según el Punto XXII del Acta de Sesión Ordinaria 10-98, de fecha 12 de marzo de 1998, se aprobó el proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola denominado las Hojas II (Coop. Brisas Marinas), que comprendía: área para --- lotes agrícolas, ---solares para vivienda, calles, zonas de protección, cancha de futbol, escuela, iglesia católica, iglesia evangélica y quebrada, en un área total de 483,733.54 Mts.². Posteriormente, el proyecto antes descrito fue modificado por el Punto VI, del Acta de Sesión Ordinaria 35-2005, de fecha 22 de septiembre de 2005, en el sentido de que el área correcta de la Porción 6 que comprende el Polígono “C” (5 solares), del Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble denominado **HACIENDA LAS HOJAS II,** de la ubicación anteriormente relacionada, es de 1.676468 Hás. Dentro del proyecto relacionado se encuentra el inmueble objeto del presente punto de acta. Por lo que se recomienda el precio de venta por metro cuadrado de $1.63, 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 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.

1. Según valúo de fecha 26 de julio 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 Nuevas Opciones de Tenencia de la 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 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.
3. Conforme al Acta de Posesión Material de fecha 29 de marzo de 2019, levantada por el técnico de la Oficina Regional Paracentral, señor Hernán Rojas, el solicitante se encuentra poseyendo el inmueble de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 10 años.
4. De acuerdo a declaración simple contenida en la Solicitud de Adjudicación de Inmueble de fecha 3 de abril 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, cuadro de valores y extensiones, reporte 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, 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 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**: JOSE ANGEL RIVAS ORANTES** conocido por **JOSE ANGEL RIVAS,** y su compañera de vida **DIANA LIZETH GUEVARA AVILES,**de las generales antes expresadas, ubicado en el Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA LAS HOJAS II**, y administrativamente como **HACIENDA LAS HOJAS II (COOPERATIVA BRISAS MARINAS),** situada en cantón Las Hojas, jurisdicción de San Pedro Masahuat, departamento de La Paz, 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: 02** |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---  **---**  --- | Solares:  ----00000 | PORCION 6 | --- | --- | 5008.65 | 8164.10 | 71435.88 |
| 5008.65 | 8164.10 | 71435.88 |
| **Área Total: 5008.65**  **Valor Total ($): 8164.10**  **Valor Total (¢): 71435.88** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **1** | **5008.65** | **8164.10** | **71435.88** |
| **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.””””””

““””XIII) A solicitud de los señores: **1)CÉSAR AUGUSTO VILA GOMEZ,** de --- años de edad, ---, del domicilio de la ciudad y departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ----, y su compañera de vida **YENSI JUDITH RINCAN CALDERON,** de --- años de edad, ---, del domicilio de la ciudad y departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; **2) MIGUEL ANTONIO CHIGUILA CABEZAS,** de --- años de edad, ---, del domicilio de la ciudad y departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y su hija **MAYRA JEANETH CHIGUILA DE VARGAS,** de --- años de edad, ---, del domicilio de la ciudad y departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---o; **y3) WENCESLAO ARGUETA,** de --- años de edad, ----, del domicilio de la ciudad y departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y su compañera de vida **MARIA CECILIA SANABRIA FLORES,** de --- años de edad, de ---, del domicilio de la ciudad y departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; el señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 82, relacionado con la adjudicación en venta de 01 solar para vivienda y 04 lotes agrícolas ubicados enProyecto 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, de la** jurisdicción y departamento de Ahuachapán, c**ódigo de proyecto 010128, SSE 459, entrega 17,** 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 M², 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 Acuerdo de adquisición contenido en 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.

II. 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,** con un área total de**825,119.52 Mt2,** 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, --- Solares para Vivienda, 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 para los solares de vivienda de $7.35; por hectárea de $2,949.13 para los lotes agrícolas con clase de suelo IV y de $2,506.76 para los lotes agrícolas de clase de suelo IVes; por lo que se recomiendael precio de venta por metro cuadrado para los solares de vivienda de $6.73; por hectárea de $2,595.23 y $3,391.50 para los lotes agrícolas con clase de suelo IV y $1,980.34 para los lotes agrícolas con clase de suelo IVes. De acuerdo al procedimiento establecido en el Instructivo “Criterios de Avalúos para la Transferencia de Inmuebles Propiedad de ISTA”, aprobado en el Punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015, de fecha 21 de enero de 2015. Dentro del Proyecto relacionado se encuentran los inmuebles objeto del presente punto de acta.

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

1. 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;
2. Minimizar el uso de agroquímicos en los cultivos;
3. Reforestar las áreas aledañas a las viviendas; y
4. 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.

IV. Según valúos de fecha 25 de agosto 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.

V. El Informe Técnico con referencia SGD-02-1675-19, de fecha 31 de octubre de 2019, emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, hace mención que los solicitantes no se encuentran en posesión material de los inmuebles, por lo que se verificó en los sistemas informáticos de registros 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.

VI. De acuerdo a declaraciones simples contenidas en las solicitudes de adjudicación de inmueble de fechas: 24 de junio, 18 y 27 de septiembre 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 y lote, 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, solicitudes de adjudicación de inmueble, copias de documentos únicos de identidad, tarjetas de identificación tributaria, certificación de partidas de nacimiento y carencias de bienes; con lo que se justifican las circunstancias legales para sustentar dicha petición y que además los beneficiarios cumplen con los requisitos necesarios para las adjudicaciones, por lo que la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado.

Con base a lo expuesto anteriormente y de conformidad a los Artículos 105 inciso primero de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “a”, “g” y “h”, 51 y 52 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en relación al artículo 3 de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de Las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas Beneficiarios de la Reforma Agraria, la Junta Directiva, **ACUERDA: PRIMERO:**Aprobar la adjudicación y transferencia por compraventa de 01 solar para vivienda y 04 lotes agrícolas a favor de los señores: **1)CÉSAR AUGUSTO VILA GOMEZ**, y su compañera de vida **YENSI JUDITH RINCAN CALDERON**; **2) MIGUEL ANTONIO CHIGUILA CABEZAS**, y su hija **MAYRA JEANETH CHIGUILA DE VARGAS**; **y3) WENCESLAO ARGUETA**, y su compañera de vida **MARIA CECILIA SANABRIA FLORES**,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,** y según plano como **HACIENDA SAN RAYMUNDO, PORCION 1-1,** situada en cantón Llano de Doña María, 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: 17** | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---  **---**  --- | Lotes:  ----00000 | PORCION 1-1 (PORCION DACION) | --- | --- | 3,659.61 | 1241.16 | 10,860.15 |
| 3,659.61 | 1241.16 | 10,860.15 |
| **Área Total: 3,659.61**  **Valor Total ($): 1241.16**  **Valor Total (¢): 10,860.15** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---  **---**  --- | Solares:  --- 00000 | PORCION 1-1 (PORCION DACION) | --- | --- | 209.99 | 1413.23 | 12,365.76 |
| 209.99 | 1413.23 | 12,365.76 |
| Lotes:  ----00000 | PORCION 1-1 (PORCION DACION) | --- | --- | 3,473.36 | 901.42 | 7,887.43 |
| 3,473.36 | 901.42 | 7,887.43 |
| **Área Total: 3,683.35**  **Valor Total ($): 2314.65**  **Valor Total (¢): 20,253.19** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---  **---**  --- | Lotes:  ----00000 | PORCION 1-1 (PORCION DACION) | --- | --- | 2,255.78 | 446.72 | 3,908.80 |
| Lotes:  ----00000 | PORCION 1-1 (PORCION DACION) | --- | --- | 587.56 | 116.36 | 1,018.15 |
| 2843.34 | 563.08 | 4,926.95 |
| **Área Total: 2,843.34**  **Valor Total ($): 563.08**  **Valor Total (¢): 4,926.95** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **1** | **209.99** | **1413.23** | **12365.76** |
| **TOTAL LOTES** | **4** | **9976.31** | **2705.66** | **23674.53** |

**SEGUNDO:**Advertir a los adjudicatarios, a través de una cláusula especial en las escrituras de compraventa de los inmuebles, que deberán implementar las medidas emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, relacionadas en el considerando III del presente punto de acta.**TERCERO:**Comisionar al Departamento de Créditos de este Instituto, para que haga efectivas las aplicaciones de precios, plazos y forma de pago de conformidad al Acuerdo contenido en el Punto VII del Acta de Sesión Ordinaria Nº 39-99 de fecha 2 de diciembre del año 1999. **CUARTO:**Instruir a la Gerencia de Desarrollo Rural para que a través de la Sección de Cobros, realice las gestiones correspondientes para el cobro en concepto de gastos administrativos y legales.**QUINTO:**Autorizar a la Gerencia Legal para que a través del Departamento de Escrituración elabore las respectivas escrituras y al Departamento de Registro para que realice los trámites de inscripción de las mismas. **SEXTO:**Facultar 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.””””

““””XIV) A solicitud de los señores: **1) FIDEL CALIXTO MANCIA HERNANDEZ,** de ---- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y su compañera de vida **HAYDEE DEL SOCORRO GALDAMEZ CONTRERAS,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ---**; 2) FIDENCIO ARMANDO RAMIREZ CONTRERAS,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y su compañera de vida **ROXANA ARELI NAVAS MATA,** de --- años de edad, ---, del domicilio de --- departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; **3) ISRAEL FRANCISCO HERNANDEZ GAMEZ,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y su madre **PAZ DEL ROSARIO GAMEZ DE HERNANDEZ,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---**; 4) MIGUEL ANGEL MATA GALDAMEZ,** de ---- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y su compañera de vida **FIDELINA ISAMAR BATRES MANCIA,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---;**5) MISAEL HERNANDEZ GAMEZ,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y su compañera de vida **MARIA ROSIBEL CRISOSTOMO SAGASTUME,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---;**6) MONICA MARIELA CRISOSTO CISNEROS,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y su hermana **KENIA LISBETH CRISOSTO CISNEROS,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---;y **7) YURI YANETH MANCIA MATA,** de --- años de edad, --- ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y sus menores hijos **--- y ---,** ambos de apellidos **MANCIA MATA**; el señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 83, relacionado con la adjudicación en venta de 07 lotes agrícolas ubicados en los Proyectos, denominados como: **a) LOTIFICACION AGRICOLA**, desarrollado en el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA LA CEBADILLA, PORCION 1,** y según planos como **HACIENDA LA CEBADILLA, PORCION 1 (REUNION)**; **b) LOTIFICACION AGRICOLA**, desarrollado en el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA LA CEBADILLA, PORCION 3,** y según planos como **HACIENDA LA CEBADILLA, PORCION 3 (REUNION)**; **c) LOTIFICACION AGRICOLA**, desarrollado en el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA LA CEBADILLA, PORCION 4,** y según planos como **HACIENDA LA CEBADILLA, PORCION 4 (REUNION)**; **d) LOTIFICACION AGRICOLA Y ASENTAMIENTO COMUNITARIO**, desarrollado en el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA LA CEBADILLA, PORCION 5,** y según planos como **HACIENDA LA CEBADILLA, PORCION 5 (REUNION)**; y **e) LOTIFICACION AGRICOLA**, desarrollado en el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA LA CEBADILLA, PORCION 6,** y según planos como **HACIENDA LA CEBADILLA, PORCION 6 (REUNION)**;ubicados en municipio de Nueva Concepción, departamento de Chalatenango, **código de proyecto 041627, SSE 311, entrega 02,** en el cual la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. El ISTA adquirió mediante expropiación un área constituida por 10 Hijuelas cuyos expropietarios eran los siguientes:**HIJUELA I.** Feliciana Margarita Menéndez,Walter Francisco Quijada y Víctor Alejandro Corleto, **HIJUELA II.** Enma Concepción Menéndez Flores de Quijada, Santos Jovita Menéndez y Walter Francisco Quijada; **HIJUELA III.** Walter Francisco Flores Quijada y Santos Jovita Menéndez Flores Viuda de Castaneda; **HIJUELA IV.** Irma Ruth Constancia Menéndez; **HIJUELA V.** Virginia Menéndez Flores, Roberto Carlos Menéndez y Gustavo Adolfo Menéndez; **HIJUELA VI.** María Esperanza Flores Menéndez; **HIJUELA VII.** Leopoldo Andrés Menéndez Flores, **HIJUELA VIII.** Oscar Baltazar Menéndez Flores, **HIJUELA IX.**Feliciana Margarita Menéndez Flores, **HIJUELA X.** Enma Concepción Menéndez Flores, Víctor Alejandro Corleto Menéndez y Gustavo Adolfo Menéndez, en aplicación a la Ley Especial para la Afectación y Destino de Tierras Rusticas Excedentes de las 245 Hectáreas, según consta en Acuerdo contenido en el Punto XIII, del Acta de Sesión Ordinaria 29-2001, de fecha 26 de julio de 2001, se aclara que en este no se estableció el área adquirida y el valor de indemnización.

Posteriormente en el Punto XLI, del Acta de Sesión Ordinaria 16-2002, de fecha 25 de abril de 2002, la Junta Directiva aprobó el área y valor de la indemnización por el área excedentaria de la HACIENDA LA CEBADILLA, siendo ésta de 298 Hás., 69 Ás., 01.44 Cás., por un valor de ¢ 4, 073,457.10 equivalentes a $ 465,537.95.

En el Punto XXII, del Acta de Sesión Ordinaria 31-2002, de fecha 15 de agosto de 2002, Junta Directiva estableció en el considerando III, que el área intervenida, era de 3,201,478.20 Mts², de conformidad a sus antecedentes registrales, y en el Acuerdo Cuarto determinó: Retener el precio de pago sobre 745,119.51 Mts², el cual se seguirían las acciones legales, para obtener la declaratoria de nulidad de las inscripciones transferidas por sus ex propietarios en forma ilegal, las que serán detalladas en el considerando siguiente.

1. El Titulo de Dominio, fue inscrito a favor del ISTA al No. --- Libro ---, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del departamento de Chalatenango, de conformidad al detalle siguiente:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **HIJUELA** | **PORCION TRES** | **RESUMEN DE AREAS (HAS)** | | | | |
| **ORIGINAL** | **DESMEMBRACIONES CON BASE A LA LEY** | **AFECTADAS TITULO DE DOMINIO** | **PORCIONES INDEMNIZADAS** | **PORCIONES AFECTADAS RETENCION DE PAGO** |
| HIJUELA I | 9 | 52.181978 | 13.876195 | 38.305783 | 22.104283 | 16.201500 |
| HIJUELA II | 12 | 59.733089 | 9.319340 | 50.413749 | 47.642249 | 2.771500 |
| HIJUELA III | 7 | 36.945871 | 4.658500 | 32.287371 | 15.988804 | 16.298567 |
| HIJUELA IV | 8 | 33.098196 | 1.193500 | 31.904696 | 26.129696 | 5.775000 |
| HIJUELA V | 8 | 32.190267 | 2.058080 | 30.132187 | 21.006662 | 9.125525 |
| HIJUELA VI | 8 | 32.271811 | 7.149762 | 25.122049 | 16.659874 | 8.462175 |
| HIJUELA VII | 3 | 6.935300 | 0.000000 | 6.935300 | 6.935300 | 0.000000 |
| HIJUELA VIII | 7 | 41.537731 | 0.000000 | 41.537731 | 33.308356 | 8.229375 |
| HIJUELA IX | 8 | 34.521375 | 0.000000 | 34.521375 | 28.930097 | 5.591278 |
| HIJUELA X | 8 | 45.456028 | 16.468418 | 28.987610 | 16.727659 | 12.259951 |
| **TOTAL** | **78** | **374.871646** | **54.723795** | **320.147851** | **235.432980** | **84.714871** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL** | **Área m²** | **Valor en $** | **Valor en ¢** |
| Sumatoria de Hijuelas | 3,201,478.51 | 465,537.95 | 4,073,457.10 |
| Según Titulo de Dominio (71 porciones) | 3,201,478.20 | 465,537.95 | 4,073,457.10 |
| **Indemnizadas (59 porciones)** | **2,354,329.80** | **354,876.60** | **3,105,170.26** |

Se hace la aclaración que al sumar las áreas de las hijuelas consignadas en el Titulo de Dominio, éstas difieren del total consignado en el mismo, siendo el correcto el establecido en el cuadro anterior.

Por lo anteriormente relacionado, se determina que el área real indemnizada fue de:2,354,329.80 Mts²,por un valor de: ¢3,105,170.26 equivalente a $354,876.60, a razón de un precio por Hectárea de $1,507.33 y por metro cuadrado de $0.1507333.

1. En 33 de las 59 porciones indemnizadas, se siguieron diligencias de reunión de inmuebles, las cuales se detallan a continuación:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **PORCION** | **PORCION / HIJUELA** | **AREA (M²)** | **MATRICULA SIRYC** | **MATRICULA SIRyC DE REUNIÓN DE INMUEBLES** | **DATOS DE ESCRITURA DE REUNIÓN DE INMUEBLES** |
| 1 | PORCION "A" DE LA HIJUELA IV | 17,850.00 | ----00000 | **----00000** | Escritura ---, Libro ---.  Fecha: ---  Notaria: Evelyn Roxana Carranza Rivas. |
| PORCION "A" DE LA HIJUELA V | 20,675.20 | ----00000 |
| PORCION "A" DE LA HIJUELA VI | 20,552.00 | ----00000 |
| PORCION "A" DE LA HIJUELA VII | 20,440.00 | ----00000 |
| PORCION "A" DE LA HIJUELA VIII | 20,000.00 | ----00000 |
| PORCION "B" DE LA HIJUELA II | 48,772.00 | ----00000 |
| PORCION "B" DE LA HIJUELA IV | 20,527.00 | ----00000 |
| **SUB TOTAL AREA REGISTRAL** | | **168,816.20** |  |
| 2 | PORCION "A" DE LA HIJUELA IX | 20,318.00 | ----00000 | **----00000** | Escritura ---, Libro ---.  Fecha: ---  Notaria: Evelyn Roxana Carranza Rivas. |
| PORCION "B" DE LA HIJUELA III | 20,678.00 | ----00000 |
| PORCION "B" DE LA HIJUELA VIII | 20,246.00 | ----00000 |
| PORCION "D" DE LA HIJUELA II | 41,935.00 | ----00000 |
| **SUB TOTAL AREA REGISTRAL** | | **103,177.00** |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 3 | PORCION "C" DE LA HIJUELA VI | 21,980.96 | ----00000 | **----00000** | Escritura ---, Libro ---.  Fecha: ---  Notaria: Evelyn Roxana Carranza Rivas. |
| PORCION "C" DE LA HIJUELA IX | 20,852.96 | ----00000 |
| PORCION "D" DE LA HIJUELA I | 20,123.05 | ----00000 |
| PORCION "D" DE LA HIJUELA IV | 20,770.00 | ----00000 |
| PORCION "F", DE LA HIJUELA II | 22,422.00 | ----00000 |
| **SUB TOTAL AREA REGISTRAL** | | **106,148.97** |  |
| 4 | PORCION "B" DE LA HIJUELA VII | 20,964.00 | ----00000 | **----00000** | Escritura ---, Libro ---.  Fecha: ---  Notaria: Evelyn Roxana Carranza Rivas. |
| PORCION "B" DE LA HIJUELA IX | 20,964.00 | ----00000 |
| PORCION "B" DE LA HIJUELA VI | 20,978.00 | ----00000 |
| PORCION "C" DE LA HIJUELA III | 29,604.00 | ----00000 |
| PORCION "C" DE LA HIJUELA V | 14,676.90 | ----00000 |
| PORCION "C" DE LA HIJUELA VIII | 41,928.00 | ----00000 |
| PORCION "D" DE LA HIJUELA IX | 20,964.00 | ----00000 |
| PORCION "E" DE LA HIJUELA II | 20,964.00 | ----00000 |
| **SUB TOTAL AREA REGISTRAL** | | **191,042.90** |  |  |  |
| 5 | PORCION "C" DE LA HIJUELA VII | 27,949.00 | ----00000 | **----00000** | Escritura --, Libro ---.  Fecha: ---  Notaria: Evelyn Roxana Carranza Rivas. |
| PORCION "D" DE LA HIJUELA VIII | 30,727.00 | ----00000 |
| PORCION "E" DE LA HIJUELA V | 29,400.00 | ----00000 |
| PORCION "E" DE LA HIJUELA IX | 27,468.00 | ----00000 |
| PORCION "H" DE LA HIJUELA II | 20,054.50 | ----00000 |
| **SUB TOTAL AREA REGISTRAL** | | **135,598.50** |  | | |
| 6 | PORCION "E" DE LA HIJUELA IV | 27,944.00 | ----00000 | **----00000** | Escritura ---, Libro ---.  Fecha: ---  Notaria: Evelyn Roxana Carranza Rivas. |
| PORCION "E" DE LA HIJUELA VI | 27,750.00 | ----00000 |
| **SUB TOTAL AREA REGISTRAL** | | **55,694.00** |  | |  |
| 7 | PORCION "F" DE LA HIJUELA IV | 27,556.00 | ----00000 | **----00000** | Escritura ---, Libro ---.  Fecha: ---  Notaria: Evelyn Roxana Carranza Rivas. |
| PORCION "F" DE LA HIJUELA V | 84,905.55 | ----00000 |
| **SUB TOTAL AREA REGISTRAL** | | **112,461.55** |  |
| **AREA TOTAL REUNIDA** | | **872,939.12 M²** | | | |

1. En las porciones antes mencionadas se realizaron Diligencias de Remedición de inmuebles conforme al siguiente detalle:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **PROYECTO HACIENDA LA CEBADILLA** | **AREA DE ANTECEDENTE**  **Mts²** | **AREA REMEDIDA**  **Mts²** | **DATOS ESCRITURA DE REMEDICION** |
| LA CEBADILLA, PORCION 1 (REUNION) | 168,816.20 | 165,297.92 | Escritura ---, Libro ---.  Fecha: ---  Notario: Juan Carlos Segundo. |
| LA CEBADILLA, PORCION 2 (REUNION) | 103,177.00 | 110,268.70 | Escritura ---, Libro ---.  Fecha: ---  Notario: Juan Carlos Segundo. |
| LA CEBADILLA, PORCION 3 (REUNION) | 106,148.97 | 111,209.08 | Escritura ---, Libro ---.  Fecha: ---  Notario: Juan Carlos Segundo. |
| LA CEBADILLA, PORCION 4 (REUNION) | 191,042.90 | 190,035.85 | Escritura ---, Libro --.  Fecha: ---  Notario: Juan Carlos Segundo. |
| LA CEBADILLA, PORCION 5 (REUNION) | 135,598.50 | 96,055.90 | Escritura ---, Libro ---.  Fecha: ---  Notario: Juan Carlos Segundo. |
| LA CEBADILLA, PORCION 6 (REUNION) | 55,694.00 | 75,585.15 | Escritura ---, Libro ---.  Fecha: ---  Notario: Juan Carlos Segundo. |
| LA CEBADILLA, PORCION 7 (REUNION) | 112,461.55 | 126,426.64 | Escritura ---, Libro ---.  Fecha: ---  Notario: Juan Carlos Segundo. |
| **AREA TOTAL** | **872,939.12** | **874,879.24** |  |

1. Mediante el Punto IV del Acta de Sesión Ordinaria 09-2019, de fecha 3 de mayo de 2019, se aprobaron entre otros, losProyectos denominados como: **a) LOTIFICACION AGRICOLA**, desarrollado en el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA LA CEBADILLA, PORCION 1,** y según planos como **HACIENDA LA CEBADILLA, PORCION 1 (REUNION)**, con una extensión superficial de 165,297.92 Mts², inscrito a favor del ISTA a la Matrícula ----00000, que comprende --- Lotes Agrícolas, Polígono 1; Bosque y Calle; **b)LOTIFICACION AGRICOLA**, desarrollado en el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA LA CEBADILLA, PORCION 2,** y según planos como **HACIENDA LA CEBADILLA, PORCION 2 (REUNION)**, con una extensión superficial de 110,268.70 Mts², inscrito a favor del ISTA a la Matrícula ----00000, que comprende --- Lotes Agrícolas; Polígono 2, Bosque y Calle; **c) LOTIFICACION AGRICOLA**, desarrollado en el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA LA CEBADILLA, PORCION 3,** y según

planos como **HACIENDA LA CEBADILLA, PORCION 3 (REUNION)**, con una extensión superficial de 111,209.08 Mts², inscrito a favor del ISTA a la Matrícula ----00000, que comprende --- Lotes Agrícolas: Polígono 3; Bosque y Calle; **d) LOTIFICACION AGRICOLA**, desarrollado en el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA LA CEBADILLA, PORCION 4,** y según planos como **HACIENDA LA CEBADILLA, PORCION 4 (REUNION)**, con una extensión superficial de 190,035.85 Mts², inscrito a favor del ISTA a la Matrícula ----00000, que comprende --- Lotes Agrícolas: Polígono 4; 2 Zonas de Protección; Quebrada y Calles; **e) LOTIFICACION AGRICOLA Y ASENTAMIENTO COMUNITARIO**, desarrollado en el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA LA CEBADILLA, PORCION 5,** y según planos como **HACIENDA LA CEBADILLA, PORCION 5 (REUNION)**, con una extensión superficial de 96,055.90 Mts², inscrito a favor del ISTA a la Matrícula ----00000, que comprende --- Lotes Agrícolas: Polígono 5; 6 Solares para Vivienda: Polígono A; Nacimiento; Bosque y Calles; **f) LOTIFICACION AGRICOLA**, desarrollado en el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA LA CEBADILLA, PORCION 6,** y según planos como **HACIENDA LA CEBADILLA, PORCION 6 (REUNION)**, con una extensión superficial de 75,585.15 Mts², inscrito a favor del ISTA a la Matrícula ----00000, que comprende --- Lotes Agrícolas: Polígono 6; y Calle; y **g) LOTIFICACION AGRICOLA**, desarrollado en el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA LA CEBADILLA, PORCION 7,** y según planos como **HACIENDA LA CEBADILLA, PORCION 7 (REUNION)**, con una extensión superficial de 126,426.64 Mts², inscrito a favor del ISTA a la Matrícula ----00000, que comprende --- Lotes Agrícolas: Polígono 7; Bosque y Calle, todos ubicados en municipio de Nueva Concepción, departamento de Chalatenango. Aprobándose los Valores Base de Venta por Hectárea según detalle: **a)**Hacienda La Cebadilla, Porción 1, (Reunión), $ 1,531.52, para los lotes agrícolas con clase de suelo VIIes; **b)** Hacienda La Cebadilla, Porción 3, (Reunión), $ 1,540.26, para los lotes agrícolas con clase de suelo VIIes; **c)** Hacienda La Cebadilla, Porción 4, (Reunión), $ 1,617.40, para los lotes agrícolas con clase de suelo VIes; y **d)** Hacienda La Cebadilla, Porción 6, (Reunión), $ 1,572.34, para los lotes agrícolas con clase de suelo VIes; por lo que se recomiendan los precios de venta por hectárea según detalle: **a)**Hacienda La Cebadilla, Porción 1, (Reunión), de $1,572.910000 para los lotes agrícolas con clase de suelo VIIes; **b)** Hacienda La Cebadilla, Porción 3, (Reunión), de $1,581.890000, para los lotes agrícolas con clase de suelo VIIes; **c)** Hacienda La Cebadilla, Porción 4, (Reunión), de $1,661.110000 para los lotes agrícolas con clase de suelo VIes; y **d)** Hacienda La Cebadilla, Porción 6, (Reunión), $1,614.830000, para los lotes agrícolas con clase de suelo VIes; 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 delos Proyectos relacionados se encuentran los inmuebles objeto del presente punto de acta.

1. 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:
2. Implementación de buenas obras de conservación de suelos (barreras vivas y muertas) y métodos de labranza en las áreas utilizadas para el cultivo de granos básicos;
3. Implementación de cultivos de cobertura permanente como frutales, forestales, pastos, entre otros, para evitar el deterioro del suelo, con el fin de su restauración;
4. Regulación de las prácticas agrícolas con una labranza mínima;
5. Restauración del ecosistema que ha sufrido daños o alteraciones;
6. Control para agroquímicos para que se reduzca su uso;
7. Control de talas ilegales y extracción de leña;
8. Evitar la quema de rastrojos, dejándolos para protección del suelo; y
9. Control de incendios forestales.

Lo anterior, de conformidad a lo establecido en el Acuerdo Segundo del Punto IV del Acta de Sesión Ordinaria 09-2019, de fecha 03 de mayo de 2019.

1. Según valúos de fecha 31 de octubre de2019, realizados por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, se recomienda los precios de venta para los inmuebles, según detalle consignado en el cuadro de valores y extensiones que se relacionarán en el Acuerdo Primero del presente punto de acta, y que han sido requeridos por los solicitantes calificados dentro del Programa Campesinos sin Tierra.
2. Los solicitantes se encuentran poseyendo los inmuebles 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 CENTRAL** |
| **1** | Fidel Calixto Mancia Hernández | 17/10/2019 | 3 | Carlos Mauricio Siliézar. |
| **2** | Fidencio Armando Ramírez Contreras | 07/10/2019 | 2 | Carlos M. Siliézar . |
| **3** | Israel Francisco Hernández Gámez | 17/10/2019 | 3 | Carlos Mauricio Siliézar. |
| **4** | Miguel Ángel Mata Galdámez | 17/10/2019 | 9 | Carlos M. Siliézar. |
| **5** | Misael Hernández Gámez | 17/10/2019 | 10 | Carlos M. Siliézar |
| **6** | Mónica Mariela Crisosto Cisneros | 17/10/2019 | 1 | Carlos Mauricio Siliézar. |
| **7** | Yuri Yaneth Mancia Mata | 07/10/2019 | 9 | Carlos Mauricio Siliézar |

1. De acuerdo a declaraciones simples contenidas en las solicitudes de adjudicación de inmueble, de fechas 7 y 17 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 lote, reportes de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones generados por la Oficina Regional Central, y los departamentos de Asignación Individual y Avalúos y Análisis Jurídico, copia 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, actas de posesión material, informe emitido por la Oficina Regional Central, copias de documentos únicos de identidad y tarjetas de identificación tributaria, certificaciones de partidas de nacimiento, y carencias de bienes;con lo que se justifican las circunstancias legales para sustentar dicha petición y que además los beneficiarios cumplen con los requisitos necesarios para las adjudicaciones, por lo que la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado.

Con base a lo expuesto anteriormente y de conformidad a los Artículos 105 inciso primero de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “a”, “g” y “h”, 51 y 52 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en relación al artículo 3 de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de Las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas Beneficiarios de la Reforma Agraria, la Junta Directiva, **ACUERDA: PRIMERO:**Aprobar la adjudicación y transferencia por compraventa de 07 lotes agrícolas a favor de los señores: **1) FIDEL CALIXTO MANCIA HERNANDEZ,** y su compañera de vida **HAYDEE DEL SOCORRO GALDAMEZ CONTRERAS; 2) FIDENCIO ARMANDO RAMIREZ CONTRERAS,** y su compañera de vida **ROXANA ARELI NAVAS MATA**; **3) ISRAEL FRANCISCO HERNANDEZ GAMEZ,** y su madre **PAZ DEL ROSARIO GAMEZ DE HERNANDEZ; 4) MIGUEL ANGEL MATA GALDAMEZ,** y su compañera de vida **FIDELINA ISAMAR BATRES MANCIA**;**5) MISAEL HERNANDEZ GAMEZ,** y su compañera de vida **MARIA ROSIBEL CRISOSTOMO SAGASTUME**;**6) MONICA MARIELA CRISOSTO CISNEROS,** y su hermana **KENIA LISBETH CRISOSTO CISNEROS**;y **7) YURI YANETH MANCIA MATA,** y su menores hijos **--- y ---,** ambos de apellidos **MANCIA MATA;**de las generales antes expresadas, ubicados en losProyectos, denominados como: **a) LOTIFICACION AGRICOLA**, desarrollado en el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA LA CEBADILLA, PORCION 1,** y según planos como **HACIENDA LA CEBADILLA, PORCION 1 (REUNION)**, con una extensión superficial de 165,297.92 Mts², inscrito a favor del ISTA a la Matrícula ----00000; **b) LOTIFICACION AGRICOLA**, desarrollado en el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA LA CEBADILLA, PORCION 3,** y según planos como **HACIENDA LA CEBADILLA, PORCION 3 (REUNION),** con una extensión superficial de 111,209.08 Mts², inscrito a favor del ISTA a la Matrícula ----00000; **c) LOTIFICACION AGRICOLA**, desarrollado en el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA LA CEBADILLA, PORCION 4,** y según planos como **HACIENDA LA CEBADILLA, PORCION 4 (REUNION)**, con una extensión superficial de 190,035.85 Mts², inscrito a favor del ISTA a la Matrícula ----00000; **d) LOTIFICACION AGRICOLA Y ASENTAMIENTO COMUNITARIO**, desarrollado en el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA LA CEBADILLA, PORCION 5,** y según planos como **HACIENDA LA CEBADILLA, PORCION 5 (REUNION),** con una extensión superficial de 96,055.90 Mts², inscrito a favor del ISTA a la Matrícula ----00000; y **e) LOTIFICACION AGRICOLA**, desarrollado en el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA LA CEBADILLA, PORCION 6,** y según planos como **HACIENDA LA CEBADILLA, PORCION 6 (REUNION),** con una extensión superficial de 75,585.15 Mts², inscrito a favor del ISTA a la Matrícula ----00000;todas las inscripciones del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Quinta Sección del Centro, departamento de Chalatenango, y ubicados en municipio de Nueva Concepción, departamento de Chalatenango,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%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---  **---**  --- | Lotes:  ----00000 | PORCION 6 (REUNION) | --- | ---- | 8736.38 | 1410.78 | 12344.33 |
| 8736.38 | 1410.78 | 12344.33 |
| **Área Total: 8736.38**  **Valor Total ($): 1410.78**  **Valor Total (¢): 12344.33** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---  **---**  --- | Lotes:  ----00000 | PORCION 3 (REUNION) | --- | --- | 8736.38 | 1382.00 | 12092.50 |
| 8736.38 | 1382.00 | 12092.50 |
| **Área Total: 8736.38**  **Valor Total ($): 1382.00**  **Valor Total (¢): 12092.50** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---  **---**  ---- | Lotes:  ----00000 | PORCION 4 (REUNION) | --- | --- | 8830.87 | 1466.90 | 12835.38 |
| 8830.87 | 1466.90 | 12835.38 |
| **Área Total: 8830.87**  **Valor Total ($): 1466.90**  **Valor Total (¢): 12835.38** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---  **---**  --- | Lotes:  ----00000 | PORCION 4 (REUNION) | --- | --- | 8830.87 | 1466.90 | 12835.38 |
| 8830.87 | 1466.90 | 12835.38 |
| **Área Total: 8830.87**  **Valor Total ($): 1466.90**  **Valor Total (¢): 12835.38** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---  **---**  --- | Lotes:  ----00000 | PORCION 4 (REUNION) | --- | --- | 8830.87 | 1466.90 | 12835.38 |
| 8830.87 | 1466.90 | 12835.38 |
| **Área Total: 8830.87**  **Valor Total ($): 1466.90**  **Valor Total (¢): 12835.38** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---  **---**  --- | Lotes:  ----00000 | PORCION 1 (REUNION) | --- | --- | 8736.38 | 1374.15 | 12023.81 |
| 8736.38 | 1374.15 | 12023.81 |
| **Área Total: 8736.38**  **Valor Total ($): 1374.15**  **Valor Total (¢): 12023.81** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---  **---**  --- | Lotes:  ----00000 | PORCION 4 (REUNION) | --- | --- | 8736.38 | 1451.21 | 12698.09 |
| 8736.38 | 1451.21 | 12698.09 |
| **Área Total: 8736.38**  **Valor Total ($): 1451.21**  **Valor Total (¢): 12698.09** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **TOTAL LOTES** | **7** | **61438.13** | **10018.84** | **87664.85** |

**SEGUNDO:**Advertir a los adjudicatarios, a través de una cláusula especial en las escrituras de compraventa de los inmuebles, que deberán implementar las medidas emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, relacionadas en el considerando VI 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.””””

“”””XV) El señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 84, solicitado por el Departamento de Proyectos de Parcelación, mediante oficio SGD-03-0083-2020, de fecha 28 de enero de 2020, referente a la aprobación del Proyecto denominado **ASENTAMIENTO COMUNITARIO** desarrollado en el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA SAN RAMON EL COYOLITO, EL AMATE, PORCION UNO,** situada en jurisdicción de Intipucá, departamento de La Unión, con una extensión superficial de 04 Hás., 24 Ás., 34.73 Cás., inscrito a favor del ISTA a la Matrícula ----00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Oriente, departamento de La Unión; al respecto la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. Mediante el Punto XLVII del Acta de Sesión Ordinaria 22-2002, de fecha 6 de junio de 2002, el ISTA adquiere un área de 725.00 Mzs., equivalentes a 5,067,095.33 Mts.2 por un precio de $455,346.05, a razón de $898.63 por hectárea, y de $0.089863 por metro cuadrado, en concepto de Compraventa, por la Deuda Bancaria que la Asociación Cooperativa de Producción Agropecuaria “San Ramón” de R. L., tenía con el Banco de Fomento Agropecuario, la cual estaba formada por 14 porciones, 13 de ellas fueron desmembradas de un inmueble inscrito a la matrícula ----00000, y una última de otro inmueble inscrito a la matrícula ----00000, según Estudios Registrales con referencias SGL-04-01570-17 y SGL-04-02540-17, de fechas 13 de julio, y 17 de octubre, ambos del año 2017 respectivamente, encontrándose de la siguiente manera:

**PORCIONES ADQUIRIDAS POR COMPRAVENTA**

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

1. Según consta en Testimonio de Escritura Pública de Compraventa Número ---, del Libro número ---, otorgada ante los Oficios Notariales de la Licenciada Evelyn Roxana Carranza Rivas, el día -- de --- de ---, la Asociación Cooperativa de Producción Agropecuaria “SAN RAMON” de R.L., vendió a favor del ISTA, ocho porciones de terreno denominadas de la siguiente manera:

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

Que en conjunto suman un total de 422 Hás., 89 Ás., 77.52 Cás., inscritas a favor del ISTA, estableciéndose para las ocho porciones, un precio de adquisición de $380,030.16.

En la Porción descrita como **“EL AMATE”** identificado registralmente como **HACIENDA SAN RAMON EL COYOLITO,** con un área de 3,959,125.06 Mts.², se efectuó el acto jurídico de Desmembración en Cabeza de su Dueño de tres porciones de terreno, según se consigna en la Escritura Pública de Desmembración en Cabeza de su Dueño N° --- del Libro ---, otorgada el día --- de --- de ---, ante los Oficios Notariales del Licenciado Adolfo Rodrigo Cañas Alemán, inscrita a la matrícula ----00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Oriente, departamento de La Unión, y que se detalla a continuación:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **HACIENDA SAN RAMON EL COYOLITO, EL AMATE**  **MATRICULA DE ANTECEDENTE ----00000** | | |
| **DESCRIPCION DE PORCION** | **AREA (Mts.²)** | **MATRICULA** |
| **HACIENDA SAN RAMON EL COYOLITO, EL AMATE, PORCION UNO** | **42,434.73** | **----00000** |
| HACIENDA SAN RAMON EL COYOLITO, EL AMATE, PORCION DOS | 154,467.72 | ----00000 |
| HACIENDA SAN RAMON EL COYOLITO, EL AMATE, PORCION TRES | 192,206.67 | ----00000 |
| **TOTAL** | **389,109.12** |

Tomando en consideración las tres desmembraciones antes señaladas de la **HACIENDA SAN RAMON EL COYOLITO, EL AMATE**, quedará con un resto registral de 3,570,015.94 Mts.², a favor del ISTA.

1. En el inmueble identificado como **HACIENDA SAN RAMON EL COYOLITO, EL AMATE, PORCION UNO,** situada en jurisdicción de Intipucá, departamento de La Unión, con una extensión superficial de 04 Hás., 24 Ás., 34.73 Cás.,equivalentes a 42,434.73 Mts.², e inscrito a favor del ISTA a la Matrícula ----00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Oriente, departamento de La Unión, se desarrollará el **PROYECTO** denominado **ASENTAMIENTO COMUNITARIO,** quedando distribuido de la siguiente manera:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **HACIENDA SAN RAMON EL COYOLITO, EL AMATE PORCION UNO** | | |
| **MATRICULA ----00000** | | |
| **DESCRIPCIÓN** | **ÁREAS (Hás.)** | **ÁREAS (Mts.²)** |
| **Asentamiento Comunitario (---solares):** |  |  |
| Polígono A (---) | 00 Hás. 86 Ás. 87.72 Cás. | 8687.72 |
| Polígono B (---) | 00 Hás. 48 Ás. 34.39 Cás. | 4834.39 |
| Polígono C (---) | 00 Hás. 39 Ás. 28.55 Cás. | 3928.55 |
| Polígono D (---) | 00 Hás. 29 Ás. 24.71 Cás. | 2924.71 |
| Polígono E (---) | 00 Hás. 09 Ás. 14.93 Cás. | 914.93 |
| Polígono F (---) | 00 Hás. 54 Ás. 37.93 Cás. | 5437.93 |
| **Áreas Complementarias:** |  |  |
| Área de Reserva 1 | 00 Hás. 07 Ás. 59.07 Cás. | 759.07 |
| Área de Reserva 2 | 00 Hás. 07 Ás. 05.02 Cás. | 705.02 |
| Área de Reserva 3 | 00 Hás. 03 Ás. 85.46 Cás. | 385.46 |
| Iglesia Evangélica | 00 Hás. 03 Ás. 24.08 Cás. | 324.08 |
| Escuela | 00 Hás. 29 Ás. 62.43 Cás. | 2962.43 |
| Cancha de Futbol | 00 Hás. 30 Ás. 40.97 Cás. | 3040.97 |
| Zona de Protección 1 | 00 Hás. 05 Ás. 37.61 Cás. | 537.61 |
| Zona de Protección 2 | 00 Hás. 05 Ás. 24.77 Cás. | 524.77 |
| Zona de Protección 3 | 00 Hás. 05 Ás. 11.25 Cás. | 511.25 |
| Quebrada 1 | 00 Hás. 03 Ás. 06.89 Cás. | 306.89 |
| Quebrada 2 | 00 Hás. 16 Ás. 14.84 Cás. | 1614.84 |
| Calles | 00 Hás. 40 Ás. 34.11 Cás. | 4034.11 |
| **TOTAL DEL PROYECTO** | **04 Hás. 24 Ás. 34.73 Cás.** | **42,434.73** |

**RESUMEN DEL PROYECTO**

* ---solares: Polígonos “A”,“B”,“C”,“D”,“E” y “F”
* 3 Áreas de Reserva
* Iglesia Evangélica
* Escuela
* Cancha de Fútbol
* 3 Zonas de Protección
* Quebradas
* Calles.

1. Mediante informe con referencia UAM-00-064-19, de fecha 11 de marzo de 2019, emitido por la Unidad Ambiental, en el que manifiesta que se realizó inspección de campo en el inmueble denominado **Hacienda San Ramón El Coyolito, El Amate,** en un área preliminar de 42,429.75 Mts.²,

con el propósito de verificar la factibilidad de la ejecución de un Proyecto de solares de vivienda sin afectar los recursos naturales, se practicó una evaluación, determinando que por las condiciones existentes observadas, se han identificado aspectos que están o pueden generar impactos negativos y de no implementar medidas de prevención, podrían configurarse en impactos significativos negativos por lo que los beneficiarios del mencionado proyecto, deben implementar las diferentes medidas que se sugieren a continuación:

* Manejo adecuado de los desechos sólidos y las aguas residuales;
* Evitar las quemas de desechos sólidos;
* Reforestar áreas circundantes a los solares de vivienda; y
* Búsqueda de mecanismos de asociatividad, como la conformación de una ADESCO, para gestionar ante la municipalidad respectiva u organizaciones cooperantes, recursos financieros y asistencia técnica para implementar sistemas de conducción de aguas negras.

Dicho informe ambiental fue actualizado por el de fecha 20 de diciembre de 2019, con referencia UAM-00-0354-19, verificando que las modificaciones señaladas, fueron superadas, y con base a lo anterior fue verificado, cumpliendo así con las recomendaciones hechas en su oportunidad, concluyendo que la factibilidad del desarrollo del proyecto de Asentamiento Comunitario continua vigente, siempre y cuando se cumplan con las diferentes recomendaciones y medidas ambientales consideradas.

1. El Proyecto desarrollado será destinado a beneficiar a personas comprendidas en el Programa de Campesinos sin Tierra.
2. Según informe con referencia SGD-02-0023-2020, de fecha 09 de enero de 2020, emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos se recomienda el Valor Base por metro cuadrado para los solares de vivienda de $1.44, para el **PROYECTO** denominado **ASENTAMIENTO COMUNITARIO** desarrollado en el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA SAN RAMON EL COYOLITO, EL AMATE, PORCION UNO**. Lo anterior, de conformidad al procedimiento establecido en el instructivo **“CRITERIOS DE AVALÚOS PARA LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES PROPIEDAD DEL ISTA”** aprobado en el punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015, de fecha 21 de enero de 2015.

Tomando en cuenta lo anteriormente expuesto y habiéndose tenido a la vista la siguiente documentación: Informe Técnico del Departamento de Proyectos de Parcelación, copia de Acuerdo de Junta Directiva, copias simples de Escritura Pública de Compraventa y de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, estudios registrales, informes ambientales y de Avalúo, copia de Resoluciones de Aprobación de Plano, cuadro resumen de áreas, plano del proyecto, y consultas virtuales al CNR, se estima procedente resolver favorablemente a lo solicitado.

Estando conforme a Derecho la documentación correspondiente, la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado, por lo que la Junta Directiva en uso de sus facultades y de conformidad al Artículo 18 letras “g” y “h”, de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, **ACUERDA: PRIMERO:**Aprobar el Proyectodenominado **ASENTAMIENTO COMUNITARIO** desarrollado en el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA SAN RAMON EL COYOLITO, EL AMATE, PORCION UNO,** situada en jurisdicción de Intipucá y departamento de La Unión, con una extensión superficial de 04 Hás., 24 Ás., 34.73 Cás., inscrito a favor del ISTA a la Matrícula ----00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Oriente, departamento de La Unión; 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, de prevención y mitigación 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 Campesinos sin Tierra. **CUARTO:**Aprobar los Valores Base por metro cuadrado para los solares de vivienda de $1.44 que forman parte del Proyecto denominado **ASENTAMIENTO COMUNITARIO** desarrollado en el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA SAN RAMON EL COYOLITO, EL AMATE, PORCION UNO**. **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.”””””

No habiendo más que hacer constar, se levanta la sesión ordinaria número cinco – dos mil veinte, de fecha 06 de febrerode dos mil veinte, a las quince horas con veinte minutos, firmando los presentes:

LIC. OSCAR ENRIQUE GUARDADO CALDERON

PRESIDENTE

LIC. CARLOS ARTURO JOVEL MURCIA

SECRETARIO INTERINO

**DIRECTORES**

LCDA. MARIBEL HORTENCIA RODRIGUEZ DE ROMERO

LIC. JAIME NEFTALÍ ORELLANA GÖMEZ

LIC. JOSÉ AGUSTÍN VENTURA HERRERA