SESIÓN ORDINARIA No. 06 – 2020 FECHA: 14 DE FEBRERO DE 2020

En el salón de sesiones de la Junta Directiva del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, a las catorce horas del día catorce de febrero de dos mil veinte, reunidos los señores miembros de la Junta Directiva, Licenciado Oscar Enrique Guardado Calderón, Presidente; Licenciada Marta Elena Patiño Andreu, Directora Propietaria por parte del Ministerio de Agricultura y Ganadería; Licenciado José Agustín Ventura Herrera, Director Propietario por parte del Banco Central de Reserva; 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

Justificó su inasistencia a la presente sesión el licenciado 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. Oficio con referencia UAC-00-044-20, de fecha 13 de febrero de 2020, mediante el cual el Lic. Guillermo Rafael Valladares Hernández, Jefe de la Unidad, presenta el informe de Resultados de la Comisión Evaluadora de Licitación Pública para el proceso LP ISTA 02/2020 “ADQUISICIÓN DE TARJETAS ELECTRÓNICAS GIFT CARD PARA EMPLEADOS DEL ISTA 2020”.

**UNIDAD DE PLANIFICACIÓN (Administrador de Riesgos del ISTA)**

1. Oficio con referencia UPL-00-0014-20, de fecha 10 de febrero de 2020. en el cual el Ing. Alcides Augusto Ramírez Martínez, presenta para conocimiento el Informe del Cuarto Trimestre año 2019 del Seguimiento al Plan de Administración de Riesgos del ISTA.

**UNIDAD DE AUDITORÍA INTERNA**

1. Oficio con referencia AIN.00.003.20, de fecha 04 de febrero de 2020, presentado por el Lic. Fernando Antonio García Ramírez, Jefe de la Unidad, en el que solicita la modificación al Plan de Trabajo de esa Dependencia, así: Adicionar el Examen Especial a la UFI, para el segundo período; incorporar el Examen Especial de Cumplimiento Legal en el Manejo de Archivo Institucional en sustitución del Examen Especial a la Gestión de Participación Ciudadana, en el tercer trimestre; traslado del examen especial a la Gestión del Departamento de Escrituración incorporándole el Departamento de Registro, para el primer trimestre, y trasladar el Examen de Seguimiento a Informes de la Corte de Cuentas al cuarto trimestre.
2. Oficio con referencia AIN.00.007.20, de fecha 10 de febrero de 2020, presentado por el Lic. Fernando Antonio García Ramírez, Jefe de la Unidad, en el que presenta las Declaraciones de Independencia de cada uno de los miembros que conforman la Unidad de Auditoria Interna del ISTA para el ejercicio 2020.

**GERENCIA LEGAL**

1. Dictamen jurídico 85, referente a la adjudicación en venta de **01 solar para vivienda**, en HDA. SANTA MARTA, PORCIÓN PRIMERA, PORCIÓN 2, departamento de Cabañas. ENTREGA 03.
2. Dictamen jurídico 86, referente a la modificación del Punto XIV del Acta de Sesión Extraordinaria 01-2017, por exclusión e inclusión de beneficiario, respecto a **01 lote agrícola**, en HDA. AGUA CALIENTE PORCIÓN 4-2, departamento de Santa Ana. ENTREGA 06.
3. Dictamen jurídico 87, referente a la modificación del Punto V del Acta de Sesión Ordinaria 11-2005, por corrección de nomenclatura, nombre e inclusión, respecto a **01 solar para vivienda**, en HDA. EL CONDADILLO, PORCIÓN FLOR DE MANGLE, departamento de La Unión. ENTREGA 11.
4. Dictamen jurídico 88, relacionado con **dejar sin efecto por renuncia**, la adjudicación del solar 19 del polígono P, a favor del señor Omar Alexander Pérez Chévez, mediante el Punto V del Acta de Sesión Ordinaria 11-2005, en HDA. EL CONDADILLO PORCIÓN FLOR DE MANGLE, departamento de La Unión.
5. Dictamen jurídico 89, referente a la adjudicación en venta de **01 solar para vivienda**, en HDA. EL ANGEL PORCIÓN 1, departamento de San Salvador. ENTREGA 25.
6. Dictamen jurídico 90, referente a la modificación del Punto VII-2 del acta de Sesión Ordinaria 20-91, por corrección de nomenclatura, área, prorrateo de precio, nombre e inclusión de beneficiario, respecto a **02 solares para vivienda**, en HDA. MAQUIGUE I, PORCIÓN 4, departamento de La Unión. ENTREGA 01.
7. Dictamen jurídico 91, referente a la aprobación de los Proyectos de Asentamiento Comunitario: HDA. CORRAL DE MULAS UNO, PORCIÓN TRES (84 solares), HDA. CORRAL DE MULAS UNO, PORCIÓN CUATRO (32 solares) y HDA. CORRAL DE MULAS UNO, PORCIÓN CINCO (25 solares), departamento de Usulután.
8. Dictamen jurídico 92, referente a la adjudicación en venta de **01 solar para vivienda**, en HDA. SITIO DEL NIÑO, PORCIÓN 17, FLOR AMARILLA, departamento de La Libertad. ENTREGA 88.
9. Dictamen jurídico 93, referente a la adjudicación en venta de **01 solar para vivienda**, en FINCA LAS MERCEDES PORCIÓN EL PLANÓN, departamento de Sonsonate. ENTREGA 17.
10. Dictamen jurídico 94, referente a la adjudicación en venta de **02 solares para viviend**a, en FINCA LAS MERCEDES PORCIÓN EL PLANÓN, departamento de Sonsonate. ENTREGA 16.
11. Dictamen jurídico 95, referente a la adjudicación en venta de **04 lotes agrícolas**, en HDA. CARA SUCIA – PSR, (PORCIÓN DEUDA BANCARIA), departamento de Ahuachapán. ENTREGA 249.
12. Dictamen jurídico 96, referente a la adjudicación en venta de **01 solar para vivienda,** en HDA. EL SINGUIL PORCIÓN 1 y HDA. EL SINGUIL PORCION SANTA RITA PORCIÓN 3, departamento de Santa Ana. ENTREGA 31.
13. Dictamen jurídico 97, referente a la modificación del Punto XXVIII del Acta de Sesión Ordinaria 26-2002, de fecha 04 de julio de 2002, por corrección de nombre de **Ministerio de Educación** a **Estado y Gobierno de El Salvador, en el Ramo de Educación Ciencia y Tecnología**, por donación de inmueble identificado como Escuela, en HDA. EL ASTILLERO, departamento de La Paz. ENTREGA 09.

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

“””III) El señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, el memorándum con número de referencia. UAC-00-043-20, de fecha 13 de febrero de 2020, por medio del cual el Jefe Interino de la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional, Licenciado Guillermo Rafael Valladares Hernández, remite el Informe de Evaluación y recomendación de adjudicación, suscrito por la Comisión de Evaluación de Ofertas, nombrada mediante Acuerdo Presidencial No.56, de fecha 04 de febrero de 2020, referente a la Licitación Pública LP ISTA02/2020 “Adquisición de Tarjetas Electrónicas Gift Card para Empleados del ISTA 2020, el cual, literalmente dice lo siguiente:"""""""""""""""""""""""""""""""""""""”””””””””””””””””””

INFORME DE EVALUACION DE OFERTAS

LICITACION PUBLICA N° LP ISTA 02/2020

“ADQUISICION DE TARJETAS ELECTRONICAS GIFT CARD PARA

EMPLEADOS DEL ISTA 2020”

La licitación pública N° LP ISTA 02/2020 tiene como propósito la adquisición de tarjetas electrónicas de supermercado para los empleados del ISTA para el año 2020 con recargas mensuales de $60.00 como un beneficio del Instituto para sus empleados.

Con fecha 15 de enero del año 2020 y mediante solicitud de Bienes, Obras y/o Servicios N° 2821, la Gerencia de Recursos Humanos solicitó a la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucionales UACI, iniciar los trámites correspondientes para la adquisición de las tarjetas electrónicas Gift Card para los empleados del ISTA 2020.

El día 15 de enero del 2020, la Honorable Junta Directiva Institucional en sesión Ordinaria N° 02-2020, según punto de acta número XX, aprobó y ratificó la autorización para que la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucionales UACI procediera a dar inicio al proceso de licitación; así como la de las Bases de Licitación Pública N° LP ISTA 02/2020 “Adquisición de tarjetas electrónicas Gift Card para empleados del ISTA 2020” DELEGANDO AL SEÑOR Presidente Institucional para realizar el nombramiento de la Comisión Evaluadora de Ofertas.

Que la UACI, convocó a participar en dicha Licitación Pública, mediante publicación en el periódico La Prensa Gráfica el día 22 de enero de 2020; además del módulo de Divulgación COMPRASAL los días 23, 24 de enero de 2020; pudiendo retirar las Bases de Licitación en la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional UACI, previa cancelación del costo de las mismas o descargándolas del sitio electrónico los días 23 y 24 del referido mes y año. Solo la empresa CALLEJA S.A. DE CV.. Descargó las bases del sistema COMPRASAL, ninguna empresa obtuvo las Bases directamente en la UACI del ISTA por tanto CALLEJA S.A. DE C.V. fue la única empresa ofertante.

Por medio de Acuerdo N°56 de fecha 4 de febrero de 2020, el Licenciado Oscar Enrique Guardado Calderón, en su calidad de Presidente del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, acordó construir la Comisión Evaluadora de Ofertas para la Adquisición de tarjetas electrónicas Gift Card para empleados del ISTA 2020, integrada por los señores: Sr. David Eduardo Cáceres García Administrador de contrato, Lic. Luis Alonso Ramírez Representante UACI, Lic. Juan Emilio Gabriel Montes Escobar Analista legal, Lcda. Rosa Laura Martínez Colorado Analista Financiero, Licda. Andrea Magali Hernández Sorto Gta. Recursos Humanos, Lcda. Adriana Rocío Mauricio Ramírez Representante del SETISTA y Licda. Andrea Guadalupe Larios Minero Representante del mismo.

El día 10 de febrero de 2020, desde las 8 hasta las 10 horas estaba habilitado para la recepción de ofertas, teniendo como resultado que a las 9 horas y 55 minutos del mismo día, se presentó Calleja S. A. de C. V., constituyéndose como único ofertante en participar en el proceso de Licitación Pública.

A las 10 horas y cinco minutos, como se estableció en las Bases de Licitación, se efectuó la apertura de ofertas, procediéndose a verificar la Oferta única presentada por la empresa CALLEJA S.A. de C.V., teniendo como resultado el monto ofertado y garantía de mantenimiento de oferta lo siguiente:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| OFERTANTE | MONTO OFERTADO | GARANTIA MANTENIMIENTO DE OFERTA | TIPO DE OFERTA |
| CALLEJA S.A. DE C. V. | $309,600.00 | $6,192.00 | TOTAL |

Se levantó la correspondiente acta de Apertura de ofertas con la concurrencia del Jefe UACI Lic. Guillermo Rafael Valladares Hernández, y de los miembros de la Comisión de Evaluación de Ofertas Lic. Luis Alonso Ramírez, Representante UACI, Sr. David Eduardo Cáceres García, Administrador de contrato, Juan Emilio Gabriel Montes Escobar, Analista legal, Licda. Andrea Magali Hernández Sorto, Gerenta de Recursos Humanos y experta en la materia y Licda. Andrea Guadalupe Larios Minero Representante de sindicato, por parte de la empresa ofertante Calleja S. A. de C. V. el señor Albert Alfredo Gutierrez Ramirez, quienes dieron por concluido el acto de apertura y para constancia firmaron dicha Acta, a las diez horas y treinta y ocho minutos del mismo día diez del corriente mes y año.

Según lo regulado en el Art. 63 LACAP que establece que si a la convocatoria de la licitación o concurso público se presentare un solo ofertante, se dejará constancia de tal situación en el acta respectiva. Esta oferta única, será analizada por la Comisión de Evaluación de Ofertas para verificar si cumple con las especificaciones técnicas y con las condiciones requeridas en las bases de licitación o de concurso en su caso. Si la oferta cumpliere con los requisitos establecidos y estuviere acorde con los precios del mercado, se adjudicará a ésta la contratación de que se trate. En caso de que la oferta no cumpliere con los requisitos establecidos, la Comisión procederá a recomendar declarar desierta y a proponer una nueva gestión, la Comisión de Evaluación de Ofertas nombrada para este proceso, procedió a la evaluación de Ofertas del Ofertante único, Calleja S. A. de C. V. conforme a los parámetros establecidos en las Bases de Licitación, desarrollado de la manera siguiente:

Los miembros de la Comisión de Evaluación de Ofertas, reunidos en la sala de reuniones de la Unidad Financiera Institucional, dimos inicio al análisis y evaluación de los documentos presentados por el ofertante único, de acuerdo a lo estipulado en las correspondientes Bases de Licitación. Este proceso se realizó de la siguiente manera:

**FASES DE EVALUACION MAXIMOS MINIMOS**

1. Evaluacion legal CUMPLE NO CUMPLE
2. evaluacion financiera 40.00 puntos 20.00 puntos
3. evaluacion tecnica 38.00 puntos 20.00 puntos
4. EVALUACION ECONOMICA 22.00 PUNTOS 10.00 PUNTOS

**TOTAL**  100.00 PUNTOS 50.00 PUNTOS

1. EVALUACION LEGAL (CUMPLE / NO CUMPLE)

El día diez del corriente mes y año, se verificó la información presentada por Calleja S. A. de C. V., se pudo constatar que no fue agregada la fotocopia de escritura Pública de Poder General Administrativo, otorgado por Francisco Javier Calleja Malaina, en su carácter de director Presidente y representante legal de la Sociedad Calleja S. A. de C. V. a favor de Juan Herbert Tobar Portillo. Por lo que se le solicitó al Jefe UACI requerir dicha información al ofertante Calleja S. A. de C. V., el documento relacionado, para continuar con la evaluación legal de la Licitación Pública 02/2020 “Adquisición de Tarjetas Electrónicas Gift Card para empleados del ISTA 2020”.

El día 11 de febrero, el señor Juan Herbert Tobar Portillo, remitió a la UACI, nota explicativa, en la que hace referencia que el documento solicitado, manifestando que se encontraba en la página 131 del sobre número 4, de la oferta presentada.

Se procedió a verificar lo dicho por el señor Tobar Portillo, y efectivamente se encuentra agregada fotocopia certificada de Poder General Administrativo, otorgada en esta ciudad, a las once horas del día treinta de septiembre de dos mil diecinueve, ante los oficios de la Notario Mayella Lourdes Mena Carranza, por Don Francisco Javier Calleja Malaina, a favor del Licenciado Juan Herbert Tobar Portillo, inscrita al número treinta y cinco del Libro un mil novecientos sesenta y dos, del Registro de Otros contratos mercantiles, del Registro de Comercio.

En vista de lo anterior, es procedente continuar con la evaluación legal del presente proceso de Licitación Pública, quedando de la siguiente manera:

|  |  |
| --- | --- |
| **DETALLE** | **Cumple / no cumple** |
| **Fotocopia Certificada por Notario de:** |
| 1. Testimonio de la Escritura Pública de Constitución de la Sociedad debidamente inscrita en el Registro de Comercio.
 | Cumple |
| 1. Testimonio de Escritura de Modificación, Transformación o Fusión de la Sociedad inscrita en el Registro de Comercio (si hubiere)
 | Cumple |
| 1. Inscripción por primera vez o renovación en proceso de Matrícula de empresa y establecimiento Vigente, o Constancia original extendida por el Registro de Comercio de que la Matrícula se encuentra en trámite de registro o de renovación según el caso.
 | Cumple |
| 1. Credencial de Representante Legal, debidamente inscrita en el Registro de Comercio o Testimonio de la Escritura del Poder que lo faculta para actuar como Apoderado, inscrito en el Registro de Comercio.
 | Cumple (presenta poder General Administrativo) |
| 1. Nómina de Accionistas.
 | Cumple |
| 1. Documento Único de Identidad, Pasaporte o Carné de Residente del Representante Legal o Apoderado de la Sociedad y el NIT, los documentos deben estar vigentes.
 | Cumple |
| 1. Tarjeta de Número de Identificación Tributaria (NIT) de la sociedad.
 | Cumple |
| 1. Tarjeta de Registro de Contribuyente del Impuesto a la Transferencias de Bienes Muebles y a la prestación de Servicios (IVA).
 | Cumple |
| I) Fotocopia legible de la declaración del IVA de los dos meses anteriores a la presentación de oferta. | Cumple |
| **Original de:** |  |
| J) Declaración Jurada del Representante Legal o Apoderado, otorgado ante el Notario, según ANEXO N° 2  | Cumple |
| 1. Solvencia Tributaria vigente a la fecha de presentación
 | Cumple |
| 1. Solvencia de Impuestos Municipales del domicilio del Ofertante, vigente a la fecha de presentación.
 | Cumple |
| 1. Solvencia de pago del Instituto Salvadoreño del Seguro Social (ISSS) régimen invalidez, vejez y muerte, vigente a la fecha de presentación requerida
 | Cumple |
| 1. Solvencia de pago del Instituto Salvadoreño del Seguro Social (ISSS) de cotizaciones Obrero-Patronales, vigente a la fecha de presentación requerida
 | Cumple |
| 1. Solvencia de Pago de las Administradoras de Fondos de Pensiones (AFP) CONFIA y CRECER e IPSFA, en caso que el Ofertante NO cotice a alguna de ellas, deberá presentar la respectiva constancia en la que certifique que no posee deuda por no ser cotizante; dichas solvencias y constancias deberán estar vigentes a la fecha de presentación.
 | Cumple |

Visto el cuadro anterior, la Sociedad Ofertante, Calleja S. A. de C. V., cumple con los documentos legales por lo que es elegible para continuar con la siguiente fase de evaluación.

1. EVALUACION FINANCIERA (MAXIMO 40 PUNTOS / MINIMO 20 PUNTOS)

El día 10 del corriente mes y año, se procedió a la revisión de la documentación financiera presentada por Calleja S. A. de C. V.

La Licda. Rosa Laura Martínez Colorado, Analista Financiera, procedió a revisar la documentación financiera presentada por el ofertante, manifestando, vía correo electrónico, remitido a la UACI, en donde manifiesta que, en la parte relacionada con los documentos financieros, establece que los ofertantes deberán presentar Balance General y Estado de Resultados de los años 2018 y 2019, pero al revisar la información remitida del único ofertante se ha verificado que presenta los documentos financieros antes mencionados de los años 2017 y 2018, y no presenta los del año 2019 como se solicitó en las Bases de Licitación. Por lo que, solicitó que se realizaran las gestiones que corresponde a efecto de contar son los estados financieros de conformidad a lo establecido en las Bases de Licitación.

En razón de lo anterior, el día 10 de febrero de 2020, el Jefe UACI, dado que esta documentación de acuerdo a las Bases de Licitación es Subsanable, procedió vía correo electrónico en base al Art. 101 LPA, a solicitar al ofertante Balance General y Estados de Resultado del año 2019.

El día 11 de febrero del corriente año, el ofertante CALLEJA S.A. de C.V., remitió a la UACI, nota en donde manifiesta que los Estados financieros de la compañía del año 2019 aún no se encuentran dictaminados ni depositado, que únicamente cuentan con un preliminar firmado por los auditores externos; no obstante el art. 283 del código de comercio refiere que “el Balance General, estado de resultados y estado de cambios en el patrimonio deberán concluirse al término improrrogable de tres meses a partir de la clausura del ejercicio social”; es decir, tienen hasta el 31 de marzo para presentarlos al auditor, y en base al Art. 284 del mismo Código de Comercio que el auditor, en el término de 30 días contados desde que reciba el balance y anexos formulará dictamen sobre el mismo con todas las observaciones y proposiciones que juzgue convenientes.

Dicho lo anterior, se tuvo por valido el hecho de que el ofertante no cuente con la documentación solicitada correspondiente al año 2019, y se procedió a la evaluación financiera presentada correspondiente al año 2018.

**Evaluación de Estados Financieros.**

La evaluación de los Estados Financieros tendría una asignación de **CUARENTA** puntos máximo y un mínimo de **VEINTE** puntos para pasar a la siguiente fase; los cuales se distribuirán de la siguiente forma:

Se evaluó **Capital de Trabajo, Índice de Solvencia, Endeudamiento Total, Margen Neto de Utilidad** según los siguientes criterios:

|  | **CRITERIOS Y PUNTAJE** | *RANGOS DE CALIFICACION* | **PUNTAJE**  |
| --- | --- | --- | --- |
| A | **Capital de Trabajo**(Activo Circulante menos Pasivo Circulante) | Igual o Mayor al 50% del monto ofertado | **10.00** |
| Igual al 25% y menor al 50% del monto ofertado | **5.00** |
| Mayor que 0 y menor al 25% del monto ofertado | **3.75** |
| Si el capital de trabajo es negativo | **0** |
| B | **Índice de Solvencia**(Activo Circulante entre Pasivo Circulante)  | Igual o mayor que 1 | **10.00** |
| Mayor o igual que 0.50 y menor que 1 | **5.00** |
| Mayor que 0.1 y menor que 0.50 | **3.75** |
| Menor que 0.1 | **0** |
| C | **Endeudamiento Total**(Pasivo Total entre Activo Total) | Igual o menor que el 40.00% de endeudamiento | **10.00** |
| Entre 40.01% y 60.00% de endeudamiento | **5.00** |
| Entre 60.01% y 80.00% de endeudamiento | **3.75** |
| Mayor de 80% de endeudamiento | **0** |
| D | **Margen Neto de Utilidad**(Utilidad Neta entre Ventas Netas) | Igual o mayor que 8 % de utilidad | **10.00** |
| Mayor o igual que 6.% y menor que 8% de utilidad | **5.00** |
| Mayor o igual que 3.% y menor que 6% de utilidad | **4.00** |
| Mayor o igual que 0.1% y menor que 3% de utilidad | **3.75** |
| Menor que 0.1% de utilidad | **0** |

Resultado de la evaluación:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | CRITERIOS Y PUNTAJE | RANGOS DE CALIFICACION  | PUNTAJE |
| A | **Capital de Trabajo**(Activo Circulante menos Pasivo Circulante) | Igual o Mayor al 50% del monto ofertado | 10.00 |
| B | **Índice de Solvencia**(Activo Circulante entre Pasivo Circulante) | Igual o mayor que 1 | 10.00 |
| C | **Endeudamiento Total**(Pasivo Total entre Activo Total) | Igual o menor que el 40.00% de endeudamiento | 10.00 |
| D | **Margen Neto de Utilidad**(Utilidad Neta entre Ventas Netas) | Igual o mayor que 8 % de utilidad | 10.00 |

Total de puntos obtenidos por Calleja S. A. de C. V. en la evaluación financiera: 40 PUNTOS

1. EVALUACION TÉCNICA (MAXIMO 38 PUNTOS / MINIMO 20 PUNTOS)

Se evaluaron dos criterios:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| CRITERIOS A EVALUAR | PUNTOS MAXIMOS | PUNTOS MINIMOS |
| Referencias Técnicas | 18.00 | 9.00 |
| Aspectos Técnicos | 20.00 | 11.00 |

No hubo observaciones y se procedió a su evaluación, obteniendo los siguientes resultados:

* **Experticia en la Prestación del Servicio:** Máximo 18 Puntos Mínimo 9 Puntos

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Nombre de la Empresa u Institución Beneficiada con el Servicio de Gift Card** | **Cumplimiento de todas las cláusulas del contrato de suministro de Gift Card** | **Resolución de problemas (rapidez y vocación de servicio)** | **Satisfacción de los usuarios finales con la modalidad de Gift Card.** |
| Procuraduría Gral. De la Republica | Excelente2.00 puntos | Excelente2.00 puntos | Excelente2.00 puntos |
| Ministerio de Trabajo y Previsión Social | Excelente2.00 puntos | Excelente2.00 puntos | Excelente2.00 puntos |
| Ministerio de Educación | Excelente2.00 puntos | Excelente2.00 puntos | Excelente2.00 puntos |
| **Total** | 6.00 puntos | 6.00 puntos | 6.00 puntos |

El ofertante Calleja S. A. de C. V., obtuvo un total de 18.00 PUNTOS en experiencia de la prestación de este tipo de servicios.

* **Evaluación Técnica:** Máximo 20 puntos Mínimo 11 Puntos

|  |  |
| --- | --- |
| **ASPECTOS TECNICOS** | **MAXIMO** |
| Vigencia de contrato | **3.00 puntos** |
| Saldo acumulable | **2.00 puntos** |
| Tarjetascodificadas | **2.00 puntos** |
| Recargas el día que designe el administrador de contrato | **2.00 puntos** |
| Leyenda con restricciones | **1.00 puntos** |
| Cantidad de sucursales a nivel nacional | **2.00 puntos** |
| Gift Card con modalidad al portador | **2.00 puntos** |
| Tiempo de respuesta en problemas con tarjetas, inferior a 48 horas | **2.00 puntos** |
| Entrega de Gift Card paquetes de 100 | **2.00 puntos** |
| Posibilidad de incrementar montos en saldos por recarga | **2.00 puntos** |
| **Total** | **20.00 Puntos** |

El ofertante Calleja S. A. de C. V., obtuvo un total de 20.00 PUNTOS en la evaluación Técnica

**Consolidado de puntaje obtenido por Calleja S. A. de C. V. en la evaluación técnica:**

|  |  |
| --- | --- |
| Experiencia | 18.00 puntos |
| Aspectos técnicos | 20.00 puntos |
| **Total evaluación técnica** | **38.00 puntos** |

Por cumplir el puntaje requerido, se procedió a la evaluación económica

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| CONCEPTO | PUNTAJE | CALLEJA S.A. DE C.V. |
| EVALUACION ECONOMICA | MAX 22.00 PUNTOSMIN 10.00 PUNTOS | 22.00 PUNTOS |
| **PUNTAJE TOTAL** |  | **22.00 PUNTOS** |

Cuadro de puntaje total obtenido en las cuatro fases de Evaluación por el ofertante único Calleja S. A. de C. V.

|  |  |
| --- | --- |
| FASES DE EVALUACION | Calleja S. A. de C. V.  |
| EVALUACION LEGAL | CUMPLE  |
| EVALUACION FINANCIERA | 40.00 |
| EVALUACION TECNICA | 38.00 |
| EVALUACION ECONOMICA | 22.00 |
| **PUNTAJE TOTAL** | **100.00** |

Por lo anterior expuesto y en base a: I) Al Art. 86 inc. Tercero y 324 de la Constitución de la Republica, II) punto de acta número XX, sesión Ordinaria N° 02-2020, del día 15 de enero del 2020 en el que la Honorable Junta Directiva Institucional aprobó y ratificó la autorización para que la UACI procediera a dar inicio al proceso de licitación; así como la de las Bases de Licitación Pública N° LP ISTA 02/2020 “Adquisición de tarjetas electrónicas Gift Card para empleados del ISTA 2020”, III) Acuerdo N°56 de fecha 4 de febrero de 2020, en el cual el Licenciado Oscar Enrique Guardado Calderón, en su calidad de Presidente del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, acordó constituir la Comisión Evaluadora de Ofertas para la Adquisición de tarjetas electrónicas Gift Card para empleados del ISTA 2020, Art. 63 y 56 LACAP, Art. 46 y 56 RELACAP esta Comisión de Evaluación Ofertas RECOMIENDA a la Honorable Junta Directiva del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria: A) ADJUDICAR la licitación Pública N° LP ISTA 02/2020 “Adquisición de tarjetas electrónicas Gift Card para empleados del ISTA 2020” al único ofertante CALLEJA S.A. de C.V. por haber cumplido lo requerido en las bases de licitación y haber obtenido el puntaje necesario para su adjudicación, por un monto de TRESCIENTOS NUEVE MIL SEISCIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA ($309,600.00) B) Autorizar al Señor Presidente Institucional Licenciado Oscar Enrique Guardado Calderón suscribir el contrato respectivo con Calleja S. A. de C. V. por el monto referido en el literal anterior con una vigencia desde la suscripción del mismo hasta el 31 de diciembre de 2020, C) autorizar a la Unidad Financiera Institucional erogar los fondos correspondientes a la presente adjudicación y contratación conforme a los montos establecidos en el contrato que se suscriba con el contratista. “”””””””””””””””””””””””””””””””””””””””””””””””””””””””””””””””””””””””””””””””””

La Junta Directiva con base a lo antes expuesto y atendiendo la recomendación de la Comisión Evaluadora de Ofertas, con base al artículo 56 inciso tercero de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública **ACUERDA**:**PRIMERO:** Adjudicar el Proceso de Licitación Pública número **LP ISTA 02/2020 “ADQUISICIÓN DE TARJETAS ELECTRÓNICAS GIFT CARD PARA EMPLEADOS DEL ISTA 2020”** al único ofertante CALLEJA, S.A. DE C.V. por un monto total de **TRESCIENTOS NUEVE MIL SEISCIENTOS 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA ($309,600.00)**, con IVA incluido; el cual se encuentra dentro de la asignación presupuestaria destinada para este rubro**. SEGUNDO:** Requerir a la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional que tramite la contratación respectiva, previo a la notificación que establece el artículo cincuenta y siete de la LACAP. **TERCERO:** Autorizar al señor Presidente para la suscripción del Contrato correspondiente. **CUARTO**: Autorizar a la Unidad Financiera Institucional para que erogue la cantidad mencionada de conformidad a la Disponibilidad Presupuestaria y a las condiciones de pago estipuladas en las cláusulas contractuales. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.””””

“”””IV) El señor Presidente, somete a conocimiento de la Junta Directiva, el Informe de Seguimiento correspondiente al Cuarto Trimestre del año 2019, del denominado Plan de Administración de Riesgos del ISTA, el cual ha sido presentado en nota con referencia UPL-00-0014-20, por el Administrador de Riesgos Ingeniero Alcides Augusto Ramírez Martínez y revisado por el Gerente General Licenciado Félix Cárcamo Campos, que comprende los meses de julio-diciembre de 2019, tomando como base los diferentes informes mensuales que las dependencias Institucionales le presentaron al Ingeniero Ramírez y que sirven como Indicador de Gestión, dicho Informe tiene como finalidad reducir los riesgos que puedan impedir el logro de los objetivos Institucionales y aprovechar aquellas acciones que potencien el resultado de los mismos para el ISTA, con el objetivo de brindar un seguimiento al Plan de Administración de Riesgos en el cuarto trimestre 2019 como control de gestión, para visualizar aquellas áreas donde existen deficiencias que generen en la institución un funcionamiento no óptimo o pongan en riesgo la integridad de los trabajadores, la información, los procesos, el patrimonio Institucional y principalmente la consecución de los objetivos Institucionales. Es importante mencionar que el control llevado por el Administrador de Riesgos implica el seguimiento del Factor de Riesgo (causas), Factores Críticos de Éxito, Acciones Para Reducir El Riesgo, Indicadores de Cumplimiento y Los Responsables, elementos que inciden directamente en cada riesgo, teniéndose identificados 33 para 10 Unidades Organizativas del ISTA. En dicho informe y según la información expuesta por el Ingeniero Ramírez, se evidencia que ha sido aceptable pues se ha cumplido con la presentación de la información; esto de acuerdo a la matriz que se lleva para registro de los informes elaborados por las dependencias de la Institución, haciendo una valoración particular para cada unidad organizativa en el proceso Institucional en el que se encuentra inmerso, con el fin de contribuir en el manejo que hasta el momento se ha hecho con cada riesgo. La Junta Directiva después de conocer la información presentada, **ACUERDA: PRIMERO:** Darse por enterada del Informe del Cuarto Trimestre 2019, de Seguimiento al denominado Plan de Administración de Riesgos del ISTA, del cual se agrega una copia al presente Punto de Acta, y que según el Ingeniero Ramírez es aceptable en razón de que las Unidades Organizativas presentaron toda la documentación requerida. **SEGUNDO:** Instruir al Administrador de Riesgos para que se continúe con el seguimiento y que de ser necesario gestione la implementación de las acciones de contingencia para la prevención o corrección de los factores de riesgo. **TERCERO:** Instruir, por medio del Administrador de Riesgos, a las Unidades que no presentan un rendimiento del 100%, que implementen o ejecuten las acciones que se estimen pertinentes a efecto de controlar, disminuir o eliminar el riesgo que les ha sido identificado. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.””””

“””””V) El señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, oficio con referencia AIN.00.003.20, de fecha 04 de febrero del presente año, suscrito por el Jefe de la Unidad de Auditoría Interna, Licenciado Fernando Antonio García Ramírez, en el que solicita autorización para modificar el Plan de Trabajo 2020, en los siguientes términos: **a)** Adicionar el Examen Especial a la Unidad Financiera Institucional, para el Segundo Período; **b)** Incorporar el Examen Especial de Cumplimiento Legal en el Manejo del Archivo Institucional de la Unidad de Gestión Documental y Archivo, en sustitución del Examen Especial a la Gestión de la Unidad de Participación Ciudadana el cual se desarrollaría en el Tercer Trimestre, lo anterior debido a que el Departamento de Participación Ciudadana ya no forma parte de la estructura organizativa de la Institución; **c)** Traslado del Examen Especial a la Gestión del Departamento de Escrituración incorporándole el Departamento de Registro, para desarrollarlo el Primer Trimestre; **d)** Trasladar el Examen de Seguimiento a Informes de la Corte de Cuentas de la República, periodo del 01 de enero al 31 de diciembre de 2019 al Cuarto Trimestre, debido a que aún no se reciben los informes finales de las Auditoría desarrolladas por la Corte de Cuentas de la República en el año 2019. La Junta Directiva, después de analizar la petición, en uso de sus facultades, **ACUERDA:** Autorizar a la Unidad de Auditoría Interna, para que modifique el Plan de Trabajo 2020, de conformidad a lo expuesto, quedando el Cronograma de la siguiente manera:

|  |
| --- |
| **CRONOGRAMA DEL PLAN DE TRABAJO AÑO 2020.** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **No.** | **ACTIVIDADES ESPECIFICAS** | **UNIDAD DE MEDIDA** | **MESES** |
| **ENE** | **FEB.** | **MAR** | **TOTAL** | **ABR** | **MAY** | **JUN** | **TOTAL** | **JUL** | **AGO** | **SEPT** | **TOTAL** | **OCT** | **NOV** | **DIC** | **TOTAL** |
| 1 | Examen Especial a las Colecturías de Oficinas Regionales. | Informe |   |   |   | 1 |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 2 | Examen Especial a la Gestión del Departamento de Escrituración. Y Departamento de Registro. | Informe |   |   |   | 1 |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 3 | Examen Especial a la Unidad Financiera Institucional. |   |   |   |   |   |   |   |   | 1 |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 4 | Examen Especial a los Fondos Circulantes de Caja Chica de Oficina Regionales. | Informe |   |   |   |   |   |   |   | 1 |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 5 | Examen Especial de Seguimiento a Informes de Auditoria Interna, periodo del 01 de enero al 31 de diciembre 2019. | Informe |   |   |   |   |   |   |   | 1 |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 6 | Examen Especial a la Gestión del Departamento de Tesorería. | Informe |   |   |   |   |   |   |   | 1 |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 7 | Examen Especial sobre actualización de Normativa Interna Institucional. | Informe |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   | 1 |   |   |   |   |
| 8 | Examen Especial de cumplimiento legal en el manejo del Archivo Institucional por la Unidad de Gestión Documental y Archivo | Informe |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   | 1 |   |   |   |   |
| 9 | Examen Especial a la Gestión realizada por la Unidad de Genero | Informe |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   | 1 |   |   |   |   |
| 10 | Examen de Seguimiento a Informes de la Corte de Cuentas de la República. Periodo del 01 de enero al 31 de diciembre de 2019. | Informe |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   | 1 |
| 11 | Examen Especial a la Gestión de la Oficina Regional Occidental. | Informe |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   | 1 |
| 12 | Examen Especial sobre la Gestión del Área de Prestaciones y Beneficios y Área de Administración de Personal. | Informe |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   | 1 |
| 13 | Otras Actividades de Auditoria | Reportes y/o Actas |   |   |   | 1 |   |   |   | 1 |   |   |   | 1 |   |   |   | 1 |

Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.””””””

“”””VI) El señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, oficio con referencia AIN.00.007.20, de fecha 10 de febrero del año que transcurre, suscrito por el Jefe de la Unidad de Auditoria Interna, Licenciado Fernando Antonio García Ramírez, quien con el fin de darle cumplimiento a las disposiciones emitidas por la Corte de Cuentas de la República en el Manual de Auditoría Interna del Sector Gubernamental y Normas de Auditoría Interna del Sector Gubernamental, remite para aprobación de la Junta Directiva las declaraciones de independencia de cada uno de los miembros que conforman la Unidad de Auditoría Interna del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria para el ejercicio 2020. La Junta Directiva luego analizar el requerimiento del Auditor Interno, y considerando que es de suma importancia dar cumplimiento a los lineamientos emanados de la Corte de Cuentas de la República, **ACUERDA:** Aprobar Declaraciones de Independencia del personal de Auditoría Interna del ISTA para el ejercicio 2020, de los cuales se agrega una copia y se devuelven los originales a la Unidad de Auditoría Interna. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE"""

““””VII) A solicitud del señor: **JUAN JOSÉ GAMEZ,** de --- años de edad, ----r, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y sus menores hijas **--- y ---** ambas de apellidos **GAMEZ DÍAZ**; el señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 85, relacionado con la adjudicación en venta de 01 solar para vivienda, ubicado en el **PROYECTO DE ASENTAMIENTO COMUNITARIO,** desarrollado en el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA SANTA MARTA, PRIMERA PORCION,** ubicada en cantón Santa Marta, jurisdicción de Victoria, departamento de Cabañas; y según Plano como **HACIENDA SANTA MARTA, PORCION PRIMERA, PORCION 2,** situada en jurisdicción de Victoria, departamento de Cabañas, **código de SIIE 090805, SSE 1889, entrega 03,** en el cual la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

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

Remedida según Escritura Pública de Protocolización de Resolución Final de Diligencias de Remedición número 2, Libro 8, otorgada ante los oficios de la Notaria Leticia Osegueda de Henríquez, el día 1 de febrero de 2019, resultando el área de: **10 Hás. 51 Ás. 88.39 Cás.,** equivalente a **105,188.39**Mts.², en la que se hizo además 3 segregaciones por estar partida por la calle, generándose así 3 porciones según detalle:

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

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

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

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

1. Mediante el Punto XXI del Acta de Sesión Ordinaria06-2019,de fecha 22 de marzo de 2019, se aprobó entre otros el **PROYECTO DE ASENTAMIENTO COMUNITARIO** desarrollado en el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA SANTA MARTA, PRIMERA PORCION,** ubicada en cantón Santa Marta, jurisdicción de Victoria, departamento de Cabañas; y según Plano como **HACIENDA SANTA MARTA, PORCION PRIMERA, PORCION 2,**de la jurisdicción de Victoria, departamento de Cabañas, con una extensión superficial de 100,274.01 Mts², inscrito a favor del ISTA a la Matrícula ----00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Séptima Sección del Centro, departamento de Cabañas, el cual comprende: --- solares de vivienda, Polígonos A, B, C, D, E, F, G, H, e I; Reserva ISTA; Escuela; Bosque; Zona Verde; y Calles. Es de mencionar, que el área que ha sido identificada como zona verde, conservará su uso como tal y no será parcelada debido a su tipificación y característica. Aprobándose el valor base de venta de:$0.62 por Mt² para los solares de vivienda; por lo que se recomienda el precio de venta para éste de $0.68, de acuerdo al procedimiento establecido en el Instructivo “Criterio de Avalúos para la Transferencia de Inmuebles Propiedad de ISTA” aprobado en el Punto XV del acta de Sesión Ordinaria 03-2015, de fecha 21 de enero de 2015. 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. Minimizar el uso de agroquímicos;
4. Evitar la quema de rastrojos y de todos los desechos sólidos.
5. Que la comunidad coordine con las autoridades municipales para la implementación de un manejo de los desechos sólidos y de las aguas residuales.

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

1. Según valúo de fecha 11 de diciembre de 2019, realizado por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, se recomienda el precio de venta para el inmueble, según detalle consignado en el Cuadro de Valores y Extensiones que se relacionará en el Acuerdo Primero del presente punto de acta, y que ha sido requerido por el solicitante calificado dentro del Programa Campesino sin Tierra.
2. Conforme al Acta de Posesión Material de fecha 30 de abril 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 6 años.
3. 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.
4. De acuerdo a declaración simple contenida en la solicitud de Adjudicación de Inmueble de fecha 30 de abril del año 2019, el peticionario manifiesta que ni él ni las integrantes de su grupo familiar son empleados del ISTA; situación robustecida de conformidad a la consulta realizada en la Base de Datos de Empleados de este Instituto.

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 solicitante para adjudicación 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, copia de documento único de identidad, tarjetas de identificación tributaria, certificaciones de partidas de Nacimiento, copia de pasaporte 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**: JUAN JOSÉ GAMEZ**, y sus menores hijas **--- y ---** ambas de apellidos **GAMEZ DÍAZ,** de las generales antes expresadas, ubicado en el **PROYECTO DE ASENTAMIENTO COMUNITARIO,** desarrollado en el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA SANTA MARTA, PRIMERA PORCION,** situada en cantón Santa Marta, jurisdicción de Victoria, departamento de Cabañas; y según Plano como **HACIENDA SANTA MARTA, PORCION PRIMERA, PORCION 2,**de la jurisdicción de Victoria, departamento de Cabañas**,** quedando 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: 03** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---**---**------ | Solares: ----00000  | SANTA MARTA PORCION DOS  | --- | --- | 846.49  | 575.61 | 5,063.59  |
| 846.49 | 575.61 | 5,063.59  |
| **Área Total: 846.49** **Valor Total ($): 575.61** **Valor Total (¢): 5,036.59** |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES**  | **1** | **846.49**  | **575.61**  | **5036.59**  |
| **TOTAL LOTES**  | **0**  | **0**  | **0**  | **0**  |

**SEGUNDO:**Advertir al adjudicatario, a través de una cláusula especial en la escritura correspondiente de compraventa del inmueble, que deberá cumplir con las medidas ambientales relacionadas en el considerado IV del presente punto de acta.**TERCERO:** Comisionar al Departamento de Créditos de este Instituto, para que haga efectivas las aplicaciones de precios, plazos y forma de pago de conformidad al Acuerdo contenido en el Punto VII del Acta de Sesión Ordinaria Nº 39-99 de fecha 2 de diciembre del año 1999. **CUARTO:** Instruir a la Gerencia de Desarrollo Rural para que a través de la Sección de Cobros, realice las gestiones correspondientes para el cobro en concepto de gastos administrativos y legales.**QUINTO:**Autorizar a la Gerencia Legal para que a través del Departamento de Escrituración elabore la respectiva escritura y al Departamento de Registro para que realice los trámites de inscripción de la misma. **SEXTO:**Facultar 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) El señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva dictamen jurídico 86, solicitado por el Departamento de Asignación Individual mediante oficio SGD-02-1035-19, de fecha 12 de julio de 2019, referente a la modificación del Punto XIV del Acta de Sesión Extraordinaria 01-2017, de fecha 29 de junio de 2017, mediante el cual se aprobó nómina de beneficiarios del Proyecto de **LOTIFICACIÓN AGRICOLA,** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA AGUA CALIENTE PORCION 4,** y según planos como **HACIENDA AGUA CALIENTE PORCION 4-2,** ubicado en cantón El Jute, jurisdicción de Texistepeque, departamento de Santa Ana, **código de proyecto 021310, SSE 1376, entrega 06**; al respecto la Gerencia Legal hace las siguientes **consideraciones:**

1. Mediante el Punto II-6 del Acta de Sesión Ordinaria 35-86, de fecha 12 de septiembre de 1986, el ISTA adquirió por expropiación un inmueble denominado **HACIENDA AGUA CALIENTE,** de conformidad a los Decretos Leyes No. 153, 154 y 220 de la Junta Revolucionaria de Gobierno, inscrita bajo el No. --- del Tomo ---, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Occidente, departamento de Santa Ana, con una extensión registral de **287 Hás. 00 Ás. 60.92 Cás.,** equivalentes a 2,870,060.92 Mts.2, y de acuerdo al Instituto Geográfico Nacional es de una extensión superficial de **616 Hás. 64 Ás. 73.00 Cás.,** equivalentes a 6,166,473.00 Mts.2, por un precio de $59,462.86, equivalente a ₡520,300.00, a razón de $ 96.42 por hectárea, y de $0.009642 por metro cuadrado.

El aludido inmueble fue remedido y segregado, generando 4 porciones detalladas así:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **DESCRIPCIÓN** | **ÁREAS (Hás.)** | **ÁREAS (Mt.²)** | **MATRICULA** |
| - Porción Uno- Porción Dos- Porción Tres- Porción Cuatro | 257 Hás. 73 Ás. 73.84 Cás. 38 Hás. 04 Ás. 82.69 Cás.158 Hás. 57 Ás. 60.15 Cás.299 Hás. 85 Ás. 07.27 Cás. | 2,577,373.84380,482.691,585,760.152,998,507.27 | ----00000----00000----00000----00000 |
| **TOTAL** | **754 Has. 21 As. 23.95 Cás.** | **7,542,123.95** |  |

1. El proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola fue aprobado en el l Punto IV-2, del Acta Ordinaria 46-93, de fecha 16 de diciembre de 1993, el de Lotificación Agrícola en el Punto XV, de Acta de Sesión Ordinaria 25-98, de fecha 02 de julio de 1998, y éstos fueron modificados por el Punto XXI, del Acta de Sesión Ordinaria 34-2010, de fecha 30 de septiembre de 2010, en el cual se aprobó el Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario denominado HACIENDA AGUA CALIENTE 1ª, 2ª y 3ª ETAPA (PORCIONES 1, 2, 3 Y 4) desarrollado en el inmueble identificado como HACIENDA AGUA CALIENTE, ubicado según datos de este Instituto en los cantones Cujucuyo y El Jute, jurisdicción de Texistepeque, departamento de Santa Ana, y según el Centro Nacional de Registro en cantón El Jute, jurisdicción de Texistepeque, departamento de Santa Ana, el cual estaba distribuido de la siguiente manera:

|  |
| --- |
| **PORCION N° 1**  |
| --- Lotes Agrícolas (polígonos del 1 al 6, 23, 24 y 25) | 215 | Hás. | 52 | Ás. | 46.22 | Cás. |
| --- solares para vivienda (polígono N y O) | 02 | Hás. | 67 | Ás. | 57.23 | Cás. |
| Área Inundada 1 | 01 | Hás. | 63 | Ás. | 60.43 | Cás. |
| Área Inundada 2 | 01 | Hás. | 23 | Ás. | 54.06 | Cás. |
| Bosque Salitrillo | 26 | Hás. | 17 | Ás. | 93.67 | Cás. |
| Cancha | 00 | Hás. | 78 | Ás. | 15.77 | Cás. |
| Escuela | 00 | Hás. | 55 | Ás. | 91.76 | Cás. |
| Zona de Protección | 01 | Hás. | 25 | Ás. | 83.36 | Cás. |
| Zona Verde | 01 | Hás. | 14 | Ás. | 15.87 | Cás. |
| Calles | 06 | Hás. | 74 | Ás. | 55.47 | Cás. |
| **TOTAL AREA PORCION 1** | **257** | **Hás.** | **73** | **Ás.** | **73.84** | **Cás.** |
|  |
| **PORCION N° 2**  |
| --- Lotes Agrícolas (polígono 7 y 14) | 32 | Hás. | 68 | Ás. | 48.54 | Cás. |
| --- solares para vivienda (polígono F y G) | 03 | Hás. | 48 | Ás. | 19.71 | Cás. |
| Área Colectiva 1 | 00 | Hás. | 37 | Ás. | 88.27 | Cás. |
| Área Colectiva 2 | 00 | Hás. | 56 | Ás. | 93.81 | Cás. |
| Iglesia | 00 | Hás. | 10 | Ás. | 94.57 | Cás. |
| Calles | 00 | Hás. | 82 | Ás. | 37.79 | Cás. |
| **TOTAL AREA PORCION 2** | **38** | **Hás.** | **4** | **Ás.** | **82.69** | **Cás.** |

|  |
| --- |
| **PORCION N° 3**  |
| ---Lotes Agrícolas (polígonos del 7 al 10, 13 y del 15 al 22) | 128 | Hás. | 26 | Ás. | 50.15 | Cás. |
| --- solares para vivienda (polígono A, B, C, D, E, H, I, J, K, L y M) | 15 | Hás. | 07 | Ás. | 21.62 | Cás. |
| Bosques (1,2 y 3) | 00 | Hás. | 84 | Ás. | 41.86 | Cás. |
| Área Colectiva (1,2 y 3) | 04 | Hás. | 58 | Ás. | 64.70 | Cás. |
| Estanque | 01 | Hás. | 62 | Ás. | 75.30 | Cás. |
| Iglesia | 00 | Hás. | 09 | Ás. | 11.06 | Cás. |
| Zona de Protección | 01 | Hás. | 18 | Ás. | 11.14 | Cás. |
| Zona Verde | 00 | Hás. | 64 | Ás. | 15.71 | Cás. |
| Calles | 07 | Hás. | 26 | Ás. | 68.61 | Cás. |
| **TOTAL AREA PORCION 3** | **158** | **Hás.** | **57** | **Ás.** | **60.15** | **Cás.** |
|   |   |   |   |   |   |   |
| **PORCION N°4**  |
| -- Lotes Agrícolas (polígonos 11 y 12) | 52 | Hás. | 43 | Ás. | 37.13 | Cás. |
| Bosque El Salamar | 245 | Hás. | 91 | Ás. | 47.03 | Cás. |
| Calles | 01 | Hás. | 50 | Ás. | 23.11 | Cás. |
| **TOTAL AREA PORCION 4** | **299** | **Hás.** | **85** | **Ás.** | **7.27** | **Cás.** |
|   |   |   |   |   |   |   |
| Área Total del Proyecto | **754** | **Hás.** | **21** | **Ás.** | **23.95** | **Cás.** |

El inmueble identificado como **HACIENDA AGUA CALIENTE, PORCIÓN 4,** de una extensión superficial de299 Hás. 85 Ás. 07.27 Cás., inscrita a favor del ISTA con Matrícula ----00000, fue objeto de remedición con segregación, según consta en Escritura Pública de Protocolización de Resolución Final de Diligencias de Remedición, número --- del Libro --- de Protocolo del Notario Luis Alonso Orantes Hernández, otorgada el día --- de --- de ---, generando cuatro de inmuebles detallados así:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **DESCRIPCIÓN** | **ÁREAS (M²)** | **MATRÍCULA** |
| **HACIENDA AGUA CALIENTE PORCION 4** | **85,258.28** | **----00000** |
| (SEGÚN PLANOS HACIENDA AGUA CALIENTE PORCIÓN 4-1) |  |
| **HACIENDA AGUA CALIENTE PORCION 4** | **1, 442,639.57** | **----00000** |
| (SEGÚN PLANOS HACIENDA AGUA CALIENTE PORCIÓN 4-2) |  |  |
| **HACIENDA AGUA CALIENTE PORCION 4** | **21,117.22** | **----00000** |
| (SEGÚN PLANOS LOTE 5 POLIGONO 12) |   |   |
| **HACIENDA AGUA CALIENTE PORCION 4** | **3,502.24**  |  |
| (SEGÚN PLANOS BOSQUE) |  | **----00000** |

1. Mediante el Punto XLVII de Acta de Sesión Ordinaria 13-2017, de fecha 17 de mayo de 2017, se modificó el Punto XXI del Acta de Sesión Ordinaria 34-2010, de fecha 30 de septiembre de 2010, mediante el cual se aprobó el Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario en el inmueble identificado como **HACIENDA AGUA CALIENTE**, denominado el Proyecto como: **HACIENDA AGUA CALIENTE 1ª, 2ª y 3ª ETAPA (PORCIONES 1, 2, 3 Y 4)**, ubicado según datos de este Instituto en los cantones Cujucuyo y El Jute, jurisdicción de Texistepeque, departamento de Santa Ana y según el Centro Nacional de Registro en cantón El Jute, jurisdicción de Texistepeque, departamento de Santa Ana, por haberse aprobado nuevos planos de **2PROYECTOS,** específicamente para el presente caso eldenominado: **LOTIFICACION AGRICOLA,** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA AGUA CALIENTE PORCION 4**, y según Plano como **HACIENDA AGUA CALIENTE, PORCION 4-2,** con una extensión superficial de 144 Hás. 26 Ás. 39.57 Cás., inscrito a favor del ISTA a la Matrícula ----00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Occidente, departamento de Santa Ana, que comprende --- lotes, Polígonos 11 y 12; Bosque El Salamar; 2 Zonas de Protección; 1 Quebrada, y Calles; todos los inmuebles ubicados en cantón El Jute, jurisdicción de Texistepeque, departamento de Santa Ana y según planos en jurisdicción de Texistepeque, departamento de Santa Ana. Dentro del Proyecto relacionado, se encuentra el inmueble objeto del presente punto de acta.
2. En el Punto XIV, del Acta de Sesión Extraordinaria 01-2017, de fecha 29 de junio de 2017, se adjudicó, entre otros, el inmueble identificado como: **Lote 18, Polígono 12, Porción 4-2,** con un área de 14,830.35 Mts.², y un precio de $6,243.28, a favor de los señores: José Alejandro Trujillo Núñez y Emma Luz Martínez.
3. Habiéndose actualizado la información de la adjudicación de los inmuebles, y que se encuentran comprendidos dentro del Proyecto de **LOTIFICACION AGRICOLA,** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA AGUA CALIENTE PORCION 4**, y según Plano como **HACIENDA AGUA CALIENTE, PORCION 4-2,** situada en cantón El Jute, jurisdicción de Texistepeque, departamento de Santa Ana y según planos en jurisdicción de Texistepeque, departamento de Santa Ana, aprobado en el Punto XLVII del Acta de Sesión Ordinaria 13-2017, de fecha 17 de mayo de 2017;se hace necesaria la modificación del Punto de Acta citado en el considerando anterior, por las siguientes causales:
4. Excluir a la señora Emma Luz Martínez, por la causal de abandono, de acuerdo a Solicitud de Exclusión de Beneficiaria de fecha 26 de junio de 2019, situación robustecida con la Declaración Jurada de fecha 5 de octubre de 2018, otorgada ante los Oficios del Notario Alfredo Antonio González, y que ha sido presentada por el señor José Alejandro Trujillo Núñez, en la que declara que desconoce el paradero de la señora Martínez desde hace 1 año, habiendo agotado todos los medios necesarios para su localización, causal comprobada con el Acta de Abandono de fecha 26 de junio de 2019, levantada por el técnico de la Oficina Regional Occidental, señor Manuel Alfonso Azmitia Aguirre, en la que se hizo constar que la señora Emma Luz Martínez, ha abandonado el inmueble que le fue adjudicado, desde hace 1 año, documentos que se encuentran anexos al expediente respectivo.
5. Incluir a la señora **ELSA LILIA MARTINEZ DUARTE,** de --- años de edad, de ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, en su calidad de compañera de vida del titular de la adjudicación, señor José Alejandro Trujillo Núñez, según Solicitud de Inclusión de Beneficiaria de fecha 9 de octubre de 2018.
6. Es necesario advertir al adjudicatario, a través de una cláusula especial en la escritura correspondiente de compraventa del inmueble, que deberá cumplir con las medidas de prevención y mitigación emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, referentes a:
	* + Labranza mínima en laderas.
		+ Implementación de obras de conservación de suelos en las laderas (barreras vivas y muertas).
		+ Implementación de cultivos permanentes en las áreas de laderas.
		+ Protección y conservación de los nacimientos de agua.
		+ Evitar la deforestación en el bosque de galería que protege los nacimientos de agua y el riachuelo, así mismo del ANP.
		+ Evitar la invasión al Área Natural Protegida y expansión de la frontera agrícola.
		+ Evitar la cacería en el ANP.
		+ Evitar quemas de rastrojos.
		+ Reducción en el uso de agroquímicos.

Lo anterior, de conformidad a lo establecido en el Acuerdo Segundo del Punto XLVII, del Acta de Sesión Ordinaria 13-2017, de fecha 17 de mayo de 2017.

1. Conforme al Acta de Posesión Material de fecha 26 de junio de 2019, levantada por el técnico de la Oficina Regional Occidental, señor Manuel Alfonso Azmitia Aguirre, el beneficiario se encuentra poseyendo el inmueble de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 7 años.
2. De acuerdo a Declaración Simple contenida en la Solicitud de Adjudicación de Inmueble de fecha 26 de junio de 2019, el adjudicatario manifiesta que ni él ni la integrante de su grupo familiar son empleados del ISTA; situación robustecida de conformidad a la consulta realizada en la Base de Datos de Empleados de este Instituto.

Tomando en cuenta lo anteriormente expuesto y habiendo tenido a la vista: Informe Técnico emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, cuadro de causales, listado de valores y extensiones, reporte de valúo por lote, reportes de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones emitidos por la Oficina Regional Occidental, y los departamentos de Asignación Individual y Avalúos y Análisis Jurídico, reporte de inmueble pendiente de escriturar, copia de acuerdos de Junta Directiva, Razón y Constancia de Inscripción en Cabeza de su Dueño a favor el ISTA, Solicitud de Adjudicación de Inmueble, Acta de Posesión Material, copias de documentos únicos de identidad, tarjetas de identificación tributaria, Certificación de Partida de Nacimiento, Acta de Abandono, solicitudes de exclusión e inclusión de beneficiarias, y Estado de Cuenta, se estima procedente resolver favorablemente a lo solicitado.

Estando conforme a Derecho la documentación correspondiente, la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado, por lo que la Junta Directiva en uso de sus facultades y de conformidad al Artículo 18 letras “g” y “h” de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, **ACUERDA: PRIMERO: Modificar elPunto XIV del Acta de Sesión Extraordinaria 01-2017, de fecha 29 de junio de 2017,** en el cual se aprobó la adjudicación, entre otros, del inmueble identificado como: LOTE 18, POLÍGONO 12, PORCION 4-2, en los siguientes términos**: a)** Excluir a la señora **EMMA LUZ MARTINEZ,** por la causal de ABANDONO; y **b)** Incluir a la señora **ELSA LILIA MARTINEZ DUARTE,** de las generales antes expresadas, en su calidad de compañera de vida del titular de la adjudicación, señor José Alejandro Trujillo Núñez, según Solicitud de Inclusión de Beneficiaria de fecha 9 de octubre de 2018; inmueble situado en el Proyecto de **LOTIFICACION AGRICOLA,** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA AGUA CALIENTE PORCION 4**, y según Plano como **HACIENDA AGUA CALIENTE, PORCION 4-2,** ubicada en cantón El Jute, jurisdicción de Texistepeque, departamento de Santa Ana y según planos en jurisdicción de Texistepeque, departamento de Santa Ana, quedando la adjudicación conforme al cuadro de valores y extensiones siguiente:

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

|  |
| --- |
| **No DE ENTREGA: 06**  |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- **----**---- | Lotes: ----00000  | HACIENDA AGUA CALIENTE PORCION 4-2  |  | --- | 14830.35  | 6243.28  | 54628.70  |
| 14830.35  | 6243.28  | 54628.70  |
| **Area Total: 14830.35**  **Valor Total ($): 6243.28**  **Valor Total (¢): 54628.70**  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES**  | **0**  | **0**  | **0**  | **0**  |
| **TOTAL LOTES**  | **1**  | **14830.35**  | **6243.28**  | **54628.70**  |

**SEGUNDO:** Advertir a los 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 considerando VI del presente punto de acta**. TERCERO:** Comisionar al Departamento de Créditos de este Instituto para que realice los cambios correspondientes en la Base de Datos. **CUARTO:** Instruir a la Gerencia de Desarrollo Rural para que a través de la Sección de Cobros, realice las gestiones correspondientes para el cobro en concepto de gastos administrativos y legales. **QUINTO:** Autorizar a la Gerencia Legal para que a través del Departamento de Escrituración elabore la respectiva escritura y del Departamento de Registro para que realice los trámites de inscripción de la misma. **SEXTO:** Facultar al 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.””””””

“””””IX) El señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 87, solicitado por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos mediante oficio SGD-02-1031-19, de fecha 12 de julio de 2019, referente a la **modificación del Punto V del Acta de Sesión Ordinaria 11-2005, de fecha 17 de marzo de 2005,** donde se aprobó la nómina de beneficiarios del Proyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA EL CONDADILLO (Flor de Mangle),** ubicada en cantón El Volcancillo, jurisdicción y departamento de La Unión, **código de proyecto 140815, SSE 1261, entrega 11**; al respecto se hacen las siguientes consideraciones:

1. El ISTA adquirió un área de 32 Hás. 92 Ás. 74.53 Cás., equivalentes a 329,274.53 Mts.², por un valor de ¢483,114.91 equivalentes a $55,213.13, según el Punto XXXVII del Acta de Sesión Ordinaria 37-2000, de fecha 28 de septiembre del año 2000, a razón de $1,676.8114 por hectárea, y de $0.16768114 por metro cuadrado; área transferida mediante Dación en Pago otorgada por la Asociación Cooperativa de Producción Agropecuaria Condadillo de R.L.
2. Mediante el Punto VI del Acta de Sesión Ordinaria 08-2005, de fecha 24 de febrero de 2005, modificado por el Punto XI del Acta de Sesión Ordinaria 06-2015, de fecha 11 de febrero de 2015, se aprobó el Proyecto de Asentamiento Comunitario, con un área de 01 Hás., 75 Ás., 95.59 Cás., el cual comprende: --- solares para vivienda en los polígonos O, P y Q, futuros solares y calles. Dentro del Proyecto relacionado se encuentra el inmueble objeto del presente punto de acta.
3. En el Punto V del Acta de Sesión Ordinaria 11-2005, de fecha 17 de marzo de 2005, se adjudicó, entre otros, el inmueble identificado como: **Solar 19, Polígono Q,** con un área de 209.76 Mt.², con un precio de $34.28, a favor de la señora: Natividad de la Mercedes Trejo.
4. Habiéndose actualizado la información de la adjudicación del inmueble antes mencionado, y que ahora se encuentra comprendido dentro del Proyecto de Asentamiento Comunitario denominado como **PORCION FLOR DEL MANGLE, HACIENDA EL CONDADILLO,** aprobado en el Punto XI del Acta de Sesión Ordinaria 06-2015, de fecha 11 de febrero de 2015; se hace necesaria la modificación del Punto de Acta citado en el considerando anterior, por las siguientes causales:
5. Corregirla nomenclatura, esto debido a que Junta Directiva aprobó la adjudicación del inmueble identificándolo como Solar 19, Polígono Q, pero al reprocesar los planos e inscribir la Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, resultó que la nomenclatura ha variado, siendo la identificación correcta: **SOLAR 19, POLIGONO Q, PORCION FLOR DEL MANGLE**.
6. Incluir en la adjudicación del inmueble al señor **JOSE ISRRAEL TREJO CARBALLO,** de --- años de edad, ---, del domicilio de la ciudad y departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, en su calidad de hijo de la titular de la adjudicación, señora Natividad de la Mercedes Trejo de Carballo, según Solicitud de Inclusión de Beneficiario de fecha 3 de diciembre de 2018, vínculo familiar comprobado con la Certificación de Partida de Nacimiento, documentación que se encuentra anexa al expediente respectivo.
7. Actualizar el nombre de la señora Natividad de la Mercedes Trejo, siendo la identificación correcta según Documento Único de Identidad, NATIVIDAD DE LA MERCEDES TREJO DE CARBALLO.
8. Conforme al Acta de Posesión Material de fecha 3 de diciembre de 2018, levantada por el técnico de la Oficina Regional Oriental, señor Edgar A. Díaz, la beneficiaria se encuentra poseyendo el inmueble de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 13 años.
9. De acuerdo a declaración simple contenida en la solicitud de adjudicación de inmueble de fecha 3 de diciembre de 2018, la beneficiaria 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.

Tomando en cuenta lo anteriormente expuesto y habiendo tenido a la vista: Informe Técnico emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, cuadro de causales, listado de valores y extensiones, reporte de valúo por solar, reportes de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones emitidos por la Oficina Regional Oriental y los departamentos de Asignación Individual y Avalúos y Análisis Jurídico, reporte de inmueble pendiente de escriturar, solicitud de adjudicación de inmueble, Acta de Posesión Material, copia de acuerdos de Junta Directiva, de documentos únicos de identidad y tarjetas de identificación tributaria, Certificación de Partida de Nacimiento, solicitud de inclusión de beneficiario, constancia de cancelación de crédito, calca del inmueble, Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, se estima procedente resolver favorablemente a lo solicitado.

Estando conforme a Derecho la documentación correspondiente la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado, por lo que la Junta Directiva en uso de sus facultades y de conformidad al artículo 18 letras “g” y “h” de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, **ACUERDA: PRIMERO: Modificar el Punto V del Acta de Sesión Ordinaria 11-2005, de fecha 17 de marzo de 2005, en el que se adjudicó el** SOLAR 19, POLIGONO Q, en los siguientes términos: **a)** Corregir nomenclatura del SOLAR 19, POLIGONO Q, siendo lo correcto **SOLAR 19, POLIGONO Q, PORCION FLOR DEL MANGLE**; **b)**Incluir al señor **JOSE ISRRAEL TREJO CARBALLO,** de generales antes expresadas, en su calidad de hijo de la titular de la adjudicación, señora Natividad de la Mercedes Trejo de Carballo, según Solicitud de Inclusión de Beneficiario de fecha 3 de diciembre de 2018, vínculo familiar comprobado con la Certificación de Partida de Nacimiento, documentación anexa al expediente respectivo; y **c)** Actualizar el nombre de la señora Natividad de la Mercedes Trejo, siendo lo correcto según Documento Único de Identidad, NATIVIDAD DE LA MERCEDES TREJO DE CARBALLO, documentación anexa al expediente respectivo; inmueble situado en el Proyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado en la **HACIENDA EL CONDADILLO,** denominado el Proyecto **PORCION FLOR DEL MANGLE, HACIENDA EL CONDADILLO,** ubicada en cantón Loma Larga, jurisdicción y departamento de La Unión; quedando la adjudicación conforme al cuadro de valores y extensiones siguiente:

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

|  |
| --- |
| **No DE ENTREGA: 11**  |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ----**---**----  | Solares: ----00000  | PORCION FLOR DEL MANGLE, HACIENDA EL CONDADILLO  | --- | --- | 209.76  | 34.28  | 299.95  |
| 209.76  | 34.28  | 299.95  |
| **Area Total: 209.76**  **Valor Total ($): 34.28**  **Valor Total (¢): 299.95**  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES**  | **1**  | **209.76**  | **34.28**  | **299.95**  |
| **TOTAL LOTES**  | **0**  | **0**  | **0**  | **0**  |

**SEGUNDO:** Comisionar al Departamento de Créditos de este Instituto para que realice los cambios correspondientes en la Base de Datos. **TERCERO:** Instruir a la Gerencia de Desarrollo Rural para que a través de la Sección de Cobros, realice la gestión para el cobro correspondiente a la beneficiaria sobre los gastos administrativos y legales. **CUARTO:** Autorizar a la Gerencia Legal para que a través del Departamento de Escrituración elabore la respectiva escritura y del Departamento de Registro para que realice los trámites de inscripción de la misma. **QUINTO:** Facultar al 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) El señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 88, solicitado por el Departamento de Asignación Individual mediante oficio SGD-02-0862-19, de fecha 20 de junio de 2019, relacionado con **dejar sin efecto la adjudicación aprobada mediante el Punto V del Acta de Sesión Ordinaria 11-2005, de fecha 17 de marzo de 2005**, del inmueble identificado como Solar 19, Polígono P, a favor del señor: OMAR ALEXANDER PEREZ CHEVEZ,ubicado enla **HACIENDA EL CONDADILLO (Flor del Mangle),** situada en cantón el Volcancillo, jurisdicción y departamento de La Unión, al respecto la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. El ISTA adquirió un área de 32 Hás. 92 Ás. 74.53 Cás. equivalentes a 329,274.53 Mts.², por un valor de ¢483,114.91 equivalentes a $55,213.13, según Acuerdo contenido en el Punto XXXVII del Acta de Sesión Ordinaria 37-2000, de fecha 28 de septiembre del año 2000, a razón de $1,676.8114 por hectárea, y de $0.16768114 por metro cuadrado; área transferida mediante Dación en Pago otorgada por la Asociación Cooperativa de Producción Agropecuaria EL Condadillo de R.L.
2. Mediante el Punto VI del Acta de Sesión Ordinaria 08-2005, de fecha 24 de febrero de 2005, modificado por el Punto XI del Acta de Sesión Ordinaria 06-2015 de fecha 11 de febrero de 2015, se aprobó el Proyecto de Asentamiento Comunitario, con un área de 01 Hás., 75 Ás., 95.59 Cás., el cual comprende: 67 solares para vivienda en los polígonos O, P y Q, futuros solares y calles. Dentro del Proyecto relacionado se encuentra el inmueble objeto del presente punto de acta.
3. Que mediante el Punto V del Acta Ordinaria 11-2005, de fecha 17 de marzo de 2005,se aprobó la adjudicación, entre otros, del inmueble identificado como **Solar 19, Polígono P**, con un área de 209.77Mt.2, y un precio de ₡299.97 equivalentes a $34.28, perteneciente al proyecto antes relacionado**,** a favor del señor **OMAR ALEXANDER PEREZ CHEVEZ.**
4. Es de aclarar, que el Solar 19, Polígono P, fue adjudicado con esa denominación, pero al reprocesar los planos e inscribir la Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, resultó que la nomenclatura ha variado, siendo la identificación correcta, Solar 19, Polígono P, Porción Flor del Mangle.
5. Que en el Acuerdo contenido en el Punto XXXI del Acta de Sesión Ordinaria 14-2016, de fecha 22 de abril de 2016, se estableció el procedimiento que regula el trámite administrativo denominado: “***Procedimiento de Renuncia de la Adjudicación de Inmuebles”***, comprendiendo la Renuncia como un derecho de carácter unilateral, que surge a la vida jurídica con toda eficacia con la sola expresión de la voluntad del sujeto susceptible de adquirir un derecho, ya que este se desprende a partir de los derechos inherentes a la persona misma, o beneficios que legalmente le son reconocidos, como se deduce especialmente del artículo 12 del Código Civil, que establece: *“Podrán renunciarse los derechos conferidos por las leyes, con tal que sólo miren al interés individual del renunciante, y que no esté prohibida su renuncia”*; en tal sentido, se determinó que las renuncias interpuestas por los beneficiarios deberán hacerse por medio de solicitud escrita dirigida a la Presidencia Institucional, debiendo anexar Declaración Jurada de Renuncia otorgada ante Notario, y copia de los documentos personales del renunciante, a fin de someter el caso a conocimiento y aprobación de la Junta Directiva.
6. Que el señor Omar Alexander Pérez Chevez, presentó en este Instituto solicitud de renuncia del derecho que le asiste sobre el solar relacionado, de fecha 16 de noviembre de 2018, adjuntando además, Acta Notarial de Renuncia otorgada el día 16 de noviembre del año 2018, ante los oficios de la Notaria Leticia Lissette Martínez Villegas, mediante la cual con el propósito de renunciar voluntariamente al Solar 19, Polígono P, de la **HACIENDA EL CONDADILLO (Flor del Mangle),** ubicado en jurisdicción y departamento de La Unión, DECLARÓ BAJO JURAMENTO que sin mediar fuerza o vicio del consentimiento alguno, de manera unilateral y voluntaria RENUNCIA del mismo, por no ser de su interés habitarlo explotarlo directamente, haciendo uso para ello de la autonomía de su voluntad y el derecho que le confiere las leyes para decidir libremente la sujeción o no a todo tipo de contrato, declarando además que la renuncia a la adjudicación objeto de dicha declaración, incorpora la renuncia a cualquier otro tipo de derecho o pretensión proveniente de los actos administrativos emanados por la Junta Directiva del ISTA, consecuentemente exime al Instituto de todo tipo de responsabilidad, civil, mercantil, administrativa, inclusive financiera por la aceptación de la citada renuncia.

Tomando en cuenta lo anteriormente expuesto y habiendo tenido a la vista: Informe Técnico emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, Solicitud de Renuncia, Acta Notarial que contiene declaración Jurada de Renuncia, copia de Documento Único de Identidad y de Tarjeta de Identificación Tributaria, Acuerdos de Junta Directiva, Constancia de Cancelación de Crédito, consulta información histórica AS/400, estudio registral, Consulta Virtual al CNR y Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño, 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 23 de la Constitución de la República de El Salvador, 12 del Código Civil, 18 letra “a” de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, y Punto XXXI del Acta de Sesión Ordinaria N° 14-2016, de fecha 22 de abril del año 2016, **ACUERDA: PRIMERO:** Dejar sin efecto la adjudicación a favor del señor Omar Alexander Pérez Chevez, aprobada por la Junta Directiva del ISTA, mediante Acuerdo contenido en el Punto V del Acta Ordinaria 11-2005, de fecha 17 de marzo de 2005, correspondiente al inmueble identificado como Solar 19, Polígono P, con un área de 209.77 Mts.², el cual, fue adjudicado con esa denominación, e identificado en la actualidad como SOLAR 19, POLIGONO P, PORCIÓN FLOR DEL MANGLE, situado en HACIENDA EL CONDADILLO, ubicado en jurisdicción y departamento de La Unión, por la causal de **RENUNCIA. SEGUNDO:** Declarar vacante o en disponibilidad el inmueble identificado como Solar N° 19, Polígono P, Porción Flor de Mangle, de la ubicación antes relacionada. **TERCERO:** Autorizar a la Gerencia de Desarrollo Rural, para que a través del Departamento de Asignación Individual y Avalúos, realice la asignación del aludido inmueble a las personas que lo soliciten y que reúnan los requisitos establecidos en las leyes agrarias vigentes, además de la respectiva obligación y restricción aplicables conforme a las mismas. **CUARTO:** Comunicar al Departamento de Créditos de este Instituto, que deberá realizar los cambios correspondientes en la Base de Datos. Este acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.””””””

““””XI) A solicitud del señor: **KEVIN ALFREDO ALAS MELENDEZ,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y su menor hermana **---,** quien será representada por sus padres JOSE ALFREDO ALAS MONGE y VILMA ARACELY MELENDEZ DE ALAS; el señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 89, relacionado con la adjudicación en venta de 01 solar para vivienda, ubicado en el Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA EL ANGEL, PORCION 1,** situada en jurisdicción de Apopa, departamento de San Salvador, **código de proyecto 06020001, SSE 167, entrega 25,** en el cual la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. La Hacienda El Ángel, fue adquirida por el ISTA mediante Expropiación, conforme el Punto III-1 del Acta Ordinaria 27-87, de fecha 21 de agosto de 1987, con un área de 3160 Hás. 65 As. 81.91 Cás., por un precio de adquisición de $1,095,485.71, a razón de $346.60 por hectárea y de $0.03466 por metro cuadrado. Sin embargo, es de mencionar, que según levantamiento realizado por la Unidad de Ingeniería Institucional de aquella época, el inmueble estaba formado por cuatro porciones, de la siguiente manera:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***PORCION*** | ***IDENTIFICACION*** | ***AREA*** |
| 1 | Lote Mapilapa | 2,225 Hás. 53 Ás. 77.00 Cás. |
| 2 | Segunda Porción Lote Mapilapa | 121 Hás. 63 Ás. 77.50 Cás. |
| 3 | Primera Porción Lote El Ángel | 391 Hás. 89 Ás. 08.20 Cás. |
| 4 | Segunda Porción Lote El Ángel | 354 Hás. 58 Ás. 79.60 Cás. |
| ***TOTAL3,093 Hás. 65 Ás. 42.30 Cás.*** |

1. Mediante el Punto XIV del Acta de Sesión Ordinaria 04-2015, de fecha 28 de enero de 2015, se aprobó el proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble mencionado, con un área de 32 Hás. 63 As. 56.88 Cás., el cual incluye ---solares para vivienda (polígonos A, B, C, D, y E); --- lotes agrícolas (polígono 18); 20 zonas de protección (1 al 20); 1 predio municipal; 1 Reserva ISTA; 1 cancha de fútbol; 1 tanque; 1 iglesia; 2 casas comunales (1 y 2); 2 zonas verdes (1 y 2); 2 reservas (1 y 2); 3 quebradas (de la 1 a la 3) y calles. Aprobándose el valor base de venta por metro cuadrado de $0.073305, para los solares de vivienda, por lo que se recomienda un precio de venta para éste de $0.117382, de acuerdo 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. Es de mencionar, que las áreas que han sido identificadas como zonas verdes, conservarán su uso como tal y no serán parceladas debido a su tipificación y características. Dentro del Proyecto relacionado se encuentra el inmueble objeto del presente punto de acta.
2. Es necesario advertir a la adjudicatario, a través de una cláusula especial en la escritura correspondiente de compraventa del inmueble, que deberá cumplir con las medidas emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, referentes a:
3. Implementar controles que eviten la deforestación en las zonas de protección;
4. Implementar controles que evite el cambio en el uso del suelo en las zonas de protección;
5. Que los beneficiarios de los solares de vivienda y lotes agrícolas ubicados en zonas de riesgos implementen obras de conservación de suelos (construcción de muros de contención, barreras vivas y muertas), para evitar derrumbes o deslizamientos de tierra;
6. Que los miembros de la Comunidad gestionen ante las autoridades competentes la implementación de controles para evitar las descargas de aguas negras en las quebradas adyacentes;
7. Evitar las talas ilegales y extracción de leña;
8. Evitar la acumulación de desechos sólidos, en las zonas de protección;
9. Restaurar el paisaje.

Lo anterior, de conformidad a lo establecido en el Acuerdo Segundo del Punto XIV del Acta de Sesión Ordinaria 04-2015, de fecha 28 de enero de 2015.

1. Según valúo de fecha 16 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 el solicitante calificado dentro del Programa de Solidaridad Rural como Campesino 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 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 12 de diciembre de 2019, levantada por el técnico de la Oficina Regional Central, señor Carlos Mauricio Siliezar, el solicitante se encuentra poseyendo el inmueble de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 1 año.
4. De acuerdo a Declaración Simple contenida en la Solicitud de Adjudicación de Inmueble de fecha 12 de diciembre 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 emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, Cuadro de Valores y Extensiones, Reporte de Valúo por Solar, reportes de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones emitidos por la Oficina Regional Central y los departamentos de Asignación Individual y Avalúos y Análisis Jurídico, copias de acuerdos de Junta Directiva, Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, Solicitud de Adjudicación de Inmueble, Acta de Posesión Material, copias de documentos únicos de identidad, tarjetas de identificación tributaria, Certificación de Partida de Nacimiento y carencia de bienes; con lo que se justifican las circunstancias legales para sustentar dicha petición y que además 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**: KEVIN ALFREDO ALAS MELENDEZ,** y su menor hermana **---,** quien será representada por sus padres JOSE ALFREDO ALAS MONGE y VILMA ARACELY MELENDEZ DE ALAS;de las generales antes expresadas, ubicado en el Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA EL ANGEL, PORCION 1,** situada en jurisdicción de Apopa, departamento de San Salvador, 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: 25**  |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| -------  | Solares:----00000 | PORCION 1 | --- | ---- | 608.16 | 71.39 | 624.66 |
| 608.16 | 71.39 | 624.66 |
| **Área Total: 608.16****Valor Total ($): 71.39****Valor Total (¢): 624.66** |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **1** | **608.16** | **71.39** | **624.66** |
| **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 de prevención y mitigación respectivas, 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) El señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 90, solicitado por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos mediante oficio SGD-02-1036-19, de fecha 12 de julio de 2019, referente a la **modificación delPunto VII-2 del Acta Ordinaria 20-91, de fecha 19 de junio de 1991,** mediante el cual se aprobó nómina de beneficiarios del Proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola, en el inmueble denominado **MAQUIGUE UNO,** ubicado en cantón El Ciprés, jurisdicción de Conchagua, departamento de La Unión, **código de SIIE 140442, SSE 1390, entrega 01**; al respecto la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. Que mediante el Punto II-11 del Acta Ordinaria 24-83, de fecha 15 de julio de 1983, el ISTA acordó adquirir por compraventa el inmueble denominado HACIENDA MAQUIGUE PORCION UNO, con un área de 381 Hás., 44 Ás., 70.19 Cás., por un precio de ¢318,123.00 equivalentes a $36,356.91; siendo este Acuerdo dejado sin efecto por el contenido en el Punto III-11 del Acta Ordinaria 23-86, de fecha 18 de junio de 1986, en el sentido que la figura jurídica de adquisición del inmueble, era por medio de la expropiación, con una extensión superficial de 232 Hás., 38 Ás., 10.46 Cás., por un precio de ¢318,100.00 equivalentes a $36,354.29, por un precio por hectárea de $259.2143 y por metro cuadrado de $0.02592143. No obstante, en la Rectificación de Titulo de Dominio, de fecha 1 de marzo de 1989, se aclaró que el área real adquirida es de 140 Hás. 24 Ás. 79.78 Cás.
2. Que en el Punto V-2, del Acta de Sesión Ordinaria 27-90, de fecha 26 de julio de 1990, se aprobó el Proyecto de Lotificación agrícola y Asentamiento Comunitario, identificándolo como MAQUIGUE, de una extensión superficial de 125 Hás., 23 Ás., 43.39 Cás., distribuidas de la siguiente manera: LOTIFICACION AGRICOLA: --- lotes agrícolas y área para calles; ASENTAMIENTO COMUNITARIO: --- solares para vivienda, área comunal, área de calles, área de zona verde, y área reservada por ISTA. Dicho Punto de Acta fue modificado por el Punto XLII, del Acta de Sesión Ordinaria 16-2017, de fecha 15 de junio de 2017, en el que se aprobaron 4 Proyectos, entre ellos el denominado **ASENTAMIENTO COMUNITARIO,** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA MAQUIGUE I,** y según Plano como **HACIENDA MAQUIGUE I, PORCION 4,**con una extensión superficial de 8,125.37 Mts.2, que comprende: 3 solares para vivienda Polígono A, zonas de protección 1 y 2, y Quebrada; 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. Dentro del Proyecto relacionado se encuentra el inmueble objeto del presente punto de acta.
3. En el Punto VII-2 del Acta Ordinaria 20-91, de fecha 19 de junio de 1991, se adjudicó, entre otros, el inmueble identificado como: **Solar 5, Polígono A,** con un área de 4,889.93 Mts.², y con un precio de $111.77, a favor del señor José Reynaldo Sánchez Alfaro.
4. Habiéndose actualizado la información de la adjudicación del inmueble, y que ahora se encuentra comprendido dentro del Proyecto denominado **ASENTAMIENTO COMUNITARIO,** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA MAQUIGUE I,** y según Plano como **HACIENDA MAQUIGUE I, PORCION 4,** ubicado en cantón El Ciprés, jurisdicción de Conchagua, departamento de La Unión, el cual fue aprobado en el Punto XLII del Acta de Sesión Ordinaria N° 16-2017, de fecha 15 de junio del año 2017;se hace necesaria la modificación del Punto de Acta citado en el considerando anterior, por las siguientes causales:
5. Corregir nomenclatura, área y prorrateo del precio del Solar 5, Polígono A, esto debido a que Junta Directiva aprobó la adjudicación del inmueble identificándolo como se ha relacionado, con un área de 4,889.93 Mts.² y un precio de $111.77, sin embargo, la nomenclatura, área y precio han variado debido a que se efectuó partición, quedando identificados correctamente como: **SOLAR 5, POLIGONO A, PORCION 4,** con un área de 3,243.80 Mts.², y **SOLAR 5-1, POLIGONO A, PORCION 4,** con un área de 850.36 Mts.², estableciéndose según valúos de fecha 18 de junio de 2019, los precios de $88.56 y $23.21, respectivamente. Resultando que el área total ha disminuido en 795.77 Mts.², lo cual ha sido aceptado por el titular de la adjudicación, según consta en el Acta de Aceptación de Corrección de Nomenclatura y Reducción de Área de Inmueble, de fecha 12 de marzo de 2019, anexa al expediente respectivo.
6. Incluir en la adjudicación del inmueble, al menor **REYNALDO GUADALUPE SANCHEZ HERNANDEZ**, en su calidad de hijo del titular de la adjudicación, señor José Reinaldo Sánchez, según Solicitud de Inclusión de Beneficiario de fecha 12 de marzo de 2019, vínculo familiar comprobado con la Certificación de Partida de Nacimiento, documentos anexos al expediente respectivo.
7. Corregir el nombre del señor José Reynaldo Sánchez Alfaro, siendo lo correcto según Documento Único de Identidad, JOSE REINALDO SANCHEZ.
8. 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:
9. Manejo adecuado de las aguas residuales;
10. Buen manejo y disposición de la basura; y
11. Utilizar sistema de letrinas aboneras.

Lo anterior, de conformidad a lo establecido en el Acuerdo Segundo del Punto XLII del Acta de Sesión Ordinaria 16-2017, de fecha 15 de junio de 2017.

1. Conforme al Acta de Posesión Material de fecha 12 de marzo de 2019, levantada por el técnico de la Oficina Regional Oriental, señor Edgar A. Díaz, el beneficiario se encuentra poseyendo el inmueble de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 27 años.
2. De acuerdo a declaración simple contenida en la Solicitud de Adjudicación de Inmueble de fecha 12 de marzo de 2019, el adjudicatario manifiesta que ni él ni el integrante de su grupo familiar son empleados del ISTA; situación robustecida de conformidad a la consulta realizada en la Base de Datos de Empleados de este Instituto.

Tomando en cuenta lo anteriormente expuesto y habiendo tenido a la vista: Informe Técnico emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, cuadro de causales, listado de valores y extensiones, reportes de valúo por solar, reportes de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones emitidos por la Oficina Regional Oriental, y los departamentos de Asignación Individual y Avalúos y Análisis Jurídico, reporte de inmueble pendiente de escriturar, copia de acuerdos de Junta Directiva, Solicitud de Adjudicación de Inmueble, Acta de Posesión Material, solicitud de inclusión de beneficiario, copias de documentos únicos de identidad, tarjetas de identificación tributaria, Certificaciones de Partidas de Nacimiento, Constancia de Cancelación de Crédito, calcas y cuadros de áreas antiguas y nuevas del inmueble, Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, y Acta de Aceptación de Corrección de Nomenclatura y Reducción de Área de Inmueble, se estima procedente resolver favorablemente a lo solicitado.

Estando conforme a Derecho la documentación correspondiente, la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado, por lo que la Junta Directiva en uso de sus facultades y de conformidad al Artículo 18 letras “g” y “h” de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, **ACUERDA: PRIMERO: Modificar** el **Punto VII-2 del Acta Ordinaria 20-91, de fecha 19 de junio de 1991,** en el cual se aprobó la adjudicación, entre otros, del inmueble identificado como: SOLAR 5, POLIGONO A, en los siguientes términos**: a)** Corregir nomenclatura, área y prorrateo del precio del SOLAR 5, POLIGONO A, con un área de 4,889.93 Mts.², y un precio de $111.77; siendo lo correcto por haberse efectuada partición: **SOLAR 5, POLIGONO A, PORCION 4,** con un área de 3,243.80 Mts.², y **SOLAR 5-1, POLIGONO A, PORCION 4,** con un área de 850.36 Mts.², estableciéndose según valúos de fecha 18 de junio de 2019, los precios de $88.56 y $23.21, respectivamente, lo cual ha sido aceptado por el titular de la adjudicación, según consta en el Acta de Aceptación de Corrección de Nomenclatura y Reducción de Área de Inmueble, de fecha 12 de marzo de 2019, anexa al expediente respectivo; **b)** Incluir en la adjudicación de los inmuebles, al menor **---**, en su calidad de hijo del titular de la adjudicación, señor José Reinaldo Sánchez, según Solicitud de Inclusión de Beneficiario de fecha 12 de marzo de 2019, vínculo familiar comprobado con la Certificación de Partida de Nacimiento, documentos anexos al expediente respectivo; y **c)** Corregir el nombre del señor José Reynaldo Sánchez Alfaro, siendo lo correcto según Documento Único de Identidad, JOSE REINALDO SANCHEZ, documentos anexos al expediente respectivo; situados en el Proyecto denominado **ASENTAMIENTO COMUNITARIO,** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA MAQUIGUE I,** y según Plano como **HACIENDA MAQUIGUE I, PORCION 4,** ubicada en cantón El Ciprés, jurisdicción de Conchagua, departamento de La Unión, quedando la adjudicación conforme al cuadro de valores y extensiones siguiente:

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

|  |
| --- |
| **No DE ENTREGA: 01**  |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ------ ------- | Solares: -----00000 -----00000  | HACIENDA MAQUIGUE 1, PORCION CUATRO HACIENDA MAQUIGUE 1, PORCION CUATRO  | --- | ----- | 3243.80 850.36  | 88.56 23.21  | 774.90 203.09  |
| 4094.16  | 111.77  | 977.99  |
| **Area Total: 4094.16**  **Valor Total ($): 111.77**  **Valor Total (¢): 977.99**  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES**  | **2**  | **4094.16**  | **111.77**  | **977.99**  |
| **TOTAL LOTES**  | **0**  | **0**  | **0**  | **0**  |

**SEGUNDO:** Advertir al adjudicatario, a través de una cláusula especial en la escritura de compraventa del inmueble, que deberá cumplir con la recomendación ambiental de conservación de suelos, relacionadas en el considerando V del presente punto de acta. **TERCERO:** Comisionar al Departamento de Créditos de este Instituto para que realice los cambios correspondientes en la Base de Datos. **CUARTO:** Instruir a la Gerencia de Desarrollo Rural para que a través de la Sección de Cobros, realice las gestiones correspondientes para el cobro en concepto de gastos administrativos y legales. **QUINTO:** Autorizar a la Gerencia Legal para que a través del Departamento de Escrituración elabore las respectivas escrituras y del Departamento de Registro para que realice los trámites de inscripción de las mismas. **SEXTO:** Facultar al señor Presidente para que por sí, o por medio de Apoderado Especial, comparezca al otorgamiento de las correspondientes escrituras. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.””””

“”””XIII) El señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 91, solicitado por el Departamento de Proyectos de Parcelación mediante oficio SGD-03-0031-2020, de fecha 15 de enero de 2020, relacionado con la aprobación de los proyectos de Asentamiento Comunitario denominados como **HACIENDA CORRAL DE MULAS UNO,PORCIÓN TRES;HACIENDA CORRAL DE MULAS UNO,PORCIÓN CUATRO, y HACIENDA CORRAL DE MULAS UNO,PORCIÓN CINCO,** desarrollados en el inmueble identificado como **HACIENDA CORRAL DE MULAS**, ubicado en cantón Corral de Mulas, jurisdicción de Puerto El Triunfo; al respecto la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

|  |
| --- |
| 1. La Hacienda Corral de Mulas fue adquirida mediante expropiación realizada a la Sociedad “Samayoa López Ávila”; de conformidad a los Decretos 153 y 154, que contiene la Ley Básica de la Reforma Agraria, según consta el Punto N° II-2, del Acta Extraordinaria N° 12, de fecha 1 de Abril del año 1981, un área de 701 Hás., 35 Ás., 04.62 Cás., equivalente a 7,013,504.62 Mts², por un precio de ¢896,200.00, equivalentes a $102,422.86, a razón de $146.0366 por Hectárea, y de $0.01460366 por Metro Cuadrado.
 |

El Titulo de Dominio fue inscrito a favor del ISTA, al N° --- Libro --- P.U., del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután, en fecha --- de --- de ---; no obstante lo anterior, el área consignada en este, difiere con la establecida en el Punto N° II-2, del Acta Extraordinaria 12, de fecha 1 de Abril de 1981.

1. En la Hacienda Corral de Mulas I, se realizaron los siguientes Proyectos de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario:
* En el Punto IV-3, del Acta Ordinaria 31-90, de fecha 20 de septiembre de 1990, se aprobó el desarrollo del Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario en el inmueble identificado como CORRAL DE MULAS NUMERO UNO, denominado como CORRAL DE MULAS UNO, en una extensión superficial de 131 Hás. 59 Ás. 08.39 Cás., distribuidas en Lotificación Agrícola: --- lotes agrícolas y calles; Asentamiento Comunitario: Área de solares para vivienda, calles y zona comunal.
* En el Punto IV-2, del Acta Ordinaria 21-92, de fecha 20 de julio de 1992, se aprobó el desarrollo del Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario en el inmueble identificado como HACIENDA CORRAL DE MULAS N° 1, denominado como CORRAL DE MULAS N° 1, en una extensión superficial de 358 Hás., 73 Ás., 29.04 Cás., distribuidas de la siguiente manera: Lotificación Agrícola: --- lotes agrícolas, área de protección y calles. Asentamiento Comunitario: --- solares para vivienda, zona verde y calles.
* En el Punto XX, del Acta de Sesión Ordinaria 50-96, de fecha 19 de diciembre de 1996, se aprobó el desarrollo del Proyecto de Lotificación Agrícola en el inmueble denominado como Hacienda Corral de Mulas I (Tercera Etapa, Polígono 13), en una extensión superficial de 67 Hás., 29 Ás., 70.15 Cás., distribuidas de la siguiente manera: ---Lotes Agrícolas y Calles.

Dichos acuerdos fueron modificados en razón de la aprobación de nuevos planos en la HACIENDA CORRAL DE MULAS I, por parte del Centro Nacional de Registros, según el Punto V, del Acta de Sesión Ordinaria09-2014,de fecha 5 de marzo de 2014, se aprobó el proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola denominado como HACIENDA CORRAL DE MULAS I, ubicado en jurisdicción de Puerto El Triunfo, departamento de Usulután, en un área de 88 Hás., 99 Ás., 53.77 Cás., el cual comprendió: --- solares para vivienda (--- solares en el Asentamiento Comunitario El Chile, Segunda Etapa, Polígonos A, B, y C; y 73 solares para vivienda en el Asentamiento Comunitario, Segunda Etapa, Polígonos A, B, C-1, D, E, H e I), --- lotes agrícolas (--- lotes en la Primera Etapa, Polígonos 1, 2 y 3; 19 lotes en la Segunda Etapa, Polígonos 1, 2, 3, 5, 9, y 12; y 2 lotes en la Tercera Etapa, Polígono 1), 1 Bosque, 5 zonas de protección (de la 1 a la 5), y Calles.

1. La implementación del proyecto antes descrito, no agotó la cabida registral del inmueble, quedando un resto registral de 29 Hás. 41 Ás. 13.00 Cás.; es de dicho resto de donde se realizó el acto jurídico de Desmembración Simple generándose 3 Porciones denominadas respectivamente como se muestra a continuación:

|  |
| --- |
| **HACIENDA CORRAL DE MULAS UNO** |
| **P O R C I O N** | **A R E A ( M ² )** | **MATRICULA** |
| PORCIÓN TRES | **42,734.17** | ----00000 |
| PORCIÓN CUATRO | **13,904.52** | ----00000 |
| PORCIÓN CINCO | **15,248.34** | ----00000 |
| **T O T A L** | **71,887.03** |  |

Se aclara que la implementación del presente proyecto, no agota la cabida del inmueble, quedando un resto registral de 22 Hás., 22 Ás., 25.97 Cás. Siendo en estos tres inmuebles, donde se desarrollarán los proyectos de Asentamiento Comunitario.

1. Habiéndose realizado las diligencias de aprobación de los planos de Desmembración en Cabeza de Su Dueño en el Centro Nacional de Registros, de los Proyectos a desarrollarse en el inmueble denominado como **HACIENDA CORRAL DE MULAS NÚMERO UNO**, por haberse aprobado nuevos planos de los proyectos de **Asentamiento Comunitario** en tres porciones denominadas como: **HACIENDA CORRAL DE MULAS UNO,PORCIÓN TRES;HACIENDA CORRAL DE MULAS UNO,PORCIÓN CUATRO y HACIENDA CORRAL DE MULAS UNO,PORCIÓN CINCO,** ubicados en cantón Corral de Mulas, jurisdicción de Puerto El Triunfo, departamento de Usulután, quedando distribuidos de la siguiente manera:

|  |
| --- |
| **HACIENDA CORRAL DE MULAS UNO PORCIÓN TRES****MATRICULA: -----00000** |
| **DESCRIPCIÓN** | **ÁREAS (Has.)** | **ÁREAS (Mts²)** |
| **Asentamiento Comunitario (84):** |   |  |
| Polígono K (--- Solares) | 00 Has. 17 As. 07.17 Cás. | 1,707.17 |
| Polígono L (--- Solares) | 00 Has. 15 As. 64.42 Cás. | 1,564.42 |
| Polígono M (--- Solares) | 00 Has. 27 As. 35.32 Cás. | 2,735.32 |
| Polígono N (--- Solares) | 00 Has. 42 As. 35.08 Cás. | 4,235.08 |
| Polígono O (---Solares) | 00 Has. 32 As. 14.20 Cás. | 3,214.20 |
| Polígono P ( ---Solares) | 00 Has. 41 As. 73.00 Cás. | 4,173.00 |
| Polígono Q ( --- Solares) | 00 Has. 23 As. 46.44 Cás. | 2,346.44 |
| Polígono R ( -- Solares) | 00 Has. 32 As. 86.30 Cás. | 3,286.30 |
| Polígono S (--- Solares) | 01 Has. 23 As. 53.26 Cás. | 12,353.26 |
| Sub Total | 03 Has. 56 As. 15.19 Cas. | 35,615.19 |
| **Áreas Complementarias (1)** |  |  |
| Área de Reserva ISTA | 00 Has. 08 Cas. 49.33 Cas. | 849.33 |
| C A L L E S | 00 Has. 62 As. 69.65 Cás. | 6,269.65 |
| **ÁREA TOTAL DE PROYECTO** | **04 Has. 27 As. 34.17 Cás.** | **42,734.17** |

 **RESUMEN DEL PROYECTO HACIENDA CORRAL DE MULAS UNO PORCIÓN TRES:**

* --- Solares: Polígonos desde la K a la S
* Área de Reserva ISTA
* Calles.

|  |
| --- |
| **HACIENDA CORRAL DE MULAS UNO PORCIÓN CUATRO****MATRICULA: ----00000** |
| **DESCRIPCIÓN** | **ÁREAS (Has.)** | **ÁREAS (Mts²)** |
| **Asentamiento Comunitario (---):** |   |  |
| Polígono T (--- Solares) | 00 Has. 09 As. 48.13 Cás. | 948.13 |
| Polígono U (--- Solares) | 00 Has. 82 As. 40.80 Cás. | 8,240.80 |
| Polígono V (--- Solares) | 00 Has. 36 As. 06.61 Cás. | 3,606.61 |
| **Sub Total** | **01 Has. 27 As. 95.54 Cas.** | **12,795.54** |
| **Áreas Complementarias (1)** |  |  |
| Zona Verde | 00 Has. 01 Ás. 62.97 Cas. | 162.97 |
| C A L L E S | 00 Has. 09 As. 46.01 Cás. | 946.01 |
| **ÁREA TOTAL DE PROYECTO** | **01 Has. 39 As. 04.52 Cás.** | **13,904.52** |

 **RESUMEN DEL PROYECTO HACIENDA CORRAL DE MULAS UNO PORCIÓN CUATRO:**

* --- Solares: Polígonos T, U y V
* 1 Zona Verde
* Calles.

|  |
| --- |
| **HACIENDA CORRAL DE MULAS UNO PORCIÓN CINCO****MATRICULA: ----00000** |
| **DESCRIPCIÓN** | **ÁREAS (Has.)** | **ÁREAS (Mts²)** |
| **Asentamiento Comunitario (---):** |   |  |
| Polígono F (--- Solares) | 00 Has. 34 As. 16.66 Cás. | 3,416.66 |
| Polígono G (--- Solares) | 00 Has. 61 As. 76.19 Cás. | 6,176.19 |
| Polígono J (--- Solares) | 00 Has. 35 As. 68.32 Cás. | 3,568.32 |
| **Sub Total** | **01 Has. 31 As. 61.17 Cas.** | **13,161.17** |
| **Áreas Complementarias (3)** |  |  |
| Dreno | 00 Has. 00 As.82.24 Cas. | 82.24 |
| Zona de Protección 1 | 00 Has. 00 As. 62.46 Cas. | 62.46 |
| Zona de Protección 2 | 00 Has. 01 Ás. 04.43 Cas. | 104.43 |
| **Sub Total** | **00 Has. 02 As. 49.13 Cas.** | **249.13** |
| C A L L E S | 00 Has. 18 As. 38.04 Cás. | 1,838.04 |
| **ÁREA TOTAL DE PROYECTO** | **01 Has. 52 As. 48.34 Cás.** | **15,248.34** |

 **RESUMEN DEL PROYECTO HACIENDA CORRAL DE MULAS UNO PORCIÓN CINCO:**

* --- Solares: Polígonos F, G y J
* 1 Dreno
* 2 Zonas de Protección
* Calles.
1. Según informe de la Unidad Ambiental Institucional de fecha 26 de Octubre de 2018, con referencia UAM-00-233-18, se realizó inspección de campo en 3 porciones de terreno identificados en planos como “Restos” pertenecientes a la propiedad denominada **HACIENDA CORRAL DE**

**MULAS 1**, de la ubicación ya relacionada con el propósito de determinar la factibilidad en materia ambiental del desarrollo de un proyecto de Asentamiento Comunitario en dicho inmueble sin afectar los recursos naturales; 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 de los proyectos deben implementar las diferentes medidas que se detallan a continuación:

* Reforestar áreas aledañas a las viviendas;
* Buen manejo y disposición de los desechos sólidos; y
* Búsqueda de mecanismo de asociatividad para gestionar ante los organismos cooperantes, recursos financieros y asistencia técnica para implementar proyectos de letrinas aboneras y sistemas de conducción de aguas negras.

Concluyéndose que es factible ambientalmente la ejecución de los Proyectos.

Recomendándose además:

1. De la porción identificada en plano adjunto como “Resto” con una extensión superficial de 13,858 Mts², delimitar un área en la cual se ubica una tubería para un desague e identificarla en planos definitivos como: “zona verde”.
2. En la porción identificada como “Resto” de una extensión superficial de 18,782.81 V², delimitar el área de un drenaje, que de acuerdo a plano adjunto tiene una zona de protección a ambos lados del drenaje de 1.50 mts. e identificarlo en plano definitivo como “Drenaje”.

Se aclara que el informe anterior fue realizado en base a planos preliminares.

Mediante oficio con referencia UAM-00-276-19, de fecha 25 de octubre del año 2019, la Unidad Ambiental informa que realizó una nueva inspección en el inmueble, esta vez con planos definitivos, reflejando que se han superado las observaciones hechas en su oportunidad, las cuales se referían a la delimitación de la zona verde y drenaje. Considerando que continua vigente la factibilidad de los proyectos relacionados siempre y cuando se cumpla con las diferentes medidas ambientales por parte de los beneficiarios de los proyectos.

Concluyendo que es factible la ejecución de los Proyectos antes relacionados, considerando que no se están afectando significativamente los recursos naturales.

1. Los Proyectos desarrollados serán destinados a beneficiar a personas comprendidas en el Programa de Nuevas Opciones de Tenencia de la Tierra.
2. Según informe de fecha 05 de noviembre de 2019, con referencia SGD-02-1704-19, emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, se recomienda los valores de referencia de la zona por metro cuadrado para los solares de vivienda de: $4.88, para el Proyecto de Asentamiento Comunitario de Hacienda Corral de Mulas Uno, Porción Tres; de $4.51 por metro cuadrado para los solares de vivienda que forman parte del Proyecto de Asentamiento Comunitario de Hacienda Corral de Mulas Uno, Porción Cuatro; y de $4.81 por metro cuadrado para los solares de vivienda que forman parte del Proyecto de Asentamiento Comunitario de Hacienda Corral de Mulas Uno, Porción Cinco. 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 acuerdos de Junta Directiva, copia simple de Título de Dominio y de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, consulta virtual al CNR, estudio registral, informes ambientales y de Avalúo, copia de Resoluciones de Aprobación de Plano, cuadros resumen de áreas, y planos de los proyectos, 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, con base a lo anteriormente expuesto, y de conformidad al Artículo 18 letras “g” y “h”, de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, **ACUERDA: PRIMERO:** Aprobar los proyectos de Asentamiento Comunitario denominados: **1)** Asentamiento Comunitario, de **HACIENDA CORRAL DE MULAS UNO, PORCION TRES,** con una extensión superficial de 04 Hás., 27 Ás., 34.17 Cás., inscrito a favor del ISTA a la Matrícula ----00000, que comprende: --- solares de vivienda: polígonos de la K a la S; Área de Reserva ISTA; y Calles; **2)** Asentamiento

Comunitario, de **HACIENDA CORRAL DE MULAS UNO, PORCION CUATRO,** con una extensión superficial de 01 Hás., 39 Ás., 04.52 Cás., inscrito a favor del ISTA a la Matrícula -----00000, que comprende: ---- solares de vivienda: Polígonos T, U y V, 1 Zona Verde; y Calles; y **3)** Asentamiento Comunitario, de **HACIENDA CORRAL DE MULAS UNO, PORCION CINCO,** con una extensión superficial de 01 Hás., 52 Ás., 48.34 Cás., inscrito a favor del ISTA a la Matrícula -----00000, que comprende: --- solares de vivienda, Polígonos F, G y J; 1 Dreno; 2 Zonas de Protección; y Calles; según la distribución relacionada en el considerando IV del presente punto de acta, todas las matriculas corresponden al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután. **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 V de este Punto de Acta, lo cual deberá consignarse en las respectivas escrituras de transferencia. **TERCERO:** Destinar el Proyecto para beneficiar a personas comprendidas dentro del Programa de Nuevas Opciones de Tenencia de la Tierra. **CUARTO:** Aprobar los valores de referencia de la zona por metro cuadrado para los solares de vivienda, de: $4.88, para el Proyecto de Asentamiento Comunitario de Hacienda Corral de Mulas Uno, Porción Tres; de $4.51, por metro cuadrado para los solares de vivienda que forman parte del Proyecto de Asentamiento Comunitario de Hacienda Corral de Mulas Uno, Porción Cuatro; y de $4.81, por metro cuadrado para los solares de vivienda que forman parte del Proyecto de Asentamiento Comunitario de Hacienda Corral de Mulas Uno, Porción Cinco**. QUINTO:** Autorizar al señor Presidente para que por sí, o por medio de apoderado especial, comparezca al otorgamiento de los correspondientes actos jurídicos intermedios. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado.NOTIFIQUESE.””””””

““””XIV) A solicitud de la señora: **MARÍA MAGDALENA ALEMAN AQUINO,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número: -----, y sus menores hijos **----, ---- y ---** todos de apellidos **OSORIO ALEMÁN**; el señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 92, relacionado con la adjudicación en venta de 01 solar para vivienda, ubicado en el Proyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble denominado como **HACIENDA SITIO DEL NIÑO PORCION 17, FLOR AMARILLA**, situada en caserío Flor Amarilla, cantón Veracruz, jurisdicción de Ciudad Arce, departamento de La Libertad, **código de proyecto 051534, SSE 1256,entrega 88,** en el cual la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

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

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

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

1. Matrícula -----00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, departamento de La Libertad, correspondiente a la **PORCION UNO**, de un área original de 721 Hás. 73 Ás. 00.00 Cás., (7,217,300.00 Mt²), la cual a la fecha de la emisión del estudio técnico-registral resulto con un resto registral de **4, 573,403.00 Mt².** Siendo este de donde se desmembró la porción objeto del presente punto de acta, que quedó reducido a 4,292,859.77 Mt².
2. Matrícula ----00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, departamento de La Libertad, correspondiente a la **PORCION DOS,** de un área original de 415 Hás. 67 Ás. 00.00 Cás., (4,156.700.00 Mt²), se han inscrito --- lotes, cuya área total de las segregaciones suman 3,525,299.28 Mts.², por lo que a la fecha de la emisión del estudio técnico-registral resultó un resto registral de **631,400.72 Mt².**
3. Mediante el Punto XVI del Acta de Sesión Ordinaria 15-2015, de fecha 22 de abril de 2015, se aprobó el Proyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble denominado como **HACIENDA SITIO DEL NIÑO PORCION 17, FLOR AMARILLA**, ubicado en caserío Flor Amarilla, cantón Veracruz, jurisdicción de Ciudad Arce, departamento de La Libertad, inscrito a favor de este Instituto a la Matrícula ----00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, departamento de La Libertad, con un área de 28 Hás. 05 Ás. 43.23 Cás.,que comprende: ---- Solares de Vivienda (Polígonos del A al Z y del AA al AH); 1 Canaleta; 1 Zona de Protección; 1 Área Comunal; 1 Cancha de Fútbol; 1 Área Recreativa; 1 Iglesia; 1 Área de Futuros Solares y calles. Aprobándose el valor base de venta de $8.5848 por Mt2 para los solares de vivienda, por lo que se recomienda un precio de venta para éste de $7.63 por Mt.2, de acuerdo al procedimiento establecido en el Instructivo “Criterios de Avalúos para la Transferencia de Inmuebles Propiedad de ISTA”, aprobado en el Punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015, de fecha 21 de enero de 2015. Dentro del Proyecto relacionado se encuentra el inmueble objeto del presente punto de acta.
4. Según valúo de fecha 16 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.
5. Según el Informe Técnico con referencia SGD-02-1977-19, de fecha 23 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.
6. De acuerdo a la declaración simple contenida en la Solicitud de Adjudicación de Inmueble de fecha 11 de diciembre de 2019, la peticionaria manifiesta que ni ella 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 del solar, reportes de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones generados por la Oficina Regional Central, y los departamentos de Asignación Individual y Avalúos y Análisis Jurídico, copia Simple de Escritura Pública de Compraventa, 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 del inmueble, copias de documentos únicos de identidad, tarjetas de identificación tributaria, certificaciones de partidas de nacimiento y carencia de bienes; con lo que se justifican las circunstancias legales para sustentar dicha petición y que además la beneficiaria cumple con los requisitos necesarios para la adjudicación, por lo que la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado.

Con base a lo expuesto anteriormente y de conformidad a los Artículos 105 inciso primero de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “a”, “g” y “h”, 51 y 52 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en relación al artículo 3 de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de Las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas Beneficiarios de la Reforma Agraria, la Junta Directiva, **ACUERDA: PRIMERO:** Aprobar la adjudicación y transferencia por compraventa de 01 solar para vivienda a favor de la señora: **MARÍA MAGDALENA ALEMAN AQUINO,** y sus menores hijos **---, --- y ----** todos de apellidos **OSORIO ALEMÁN**; de las generales antes expresadas, ubicado en el Proyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble denominado como **HACIENDA SITIO DEL NIÑO PORCION 17, FLOR AMARILLA**, situada en caserío Flor Amarilla, cantón Veracruz, jurisdicción de Ciudad Arce, departamento de La Libertad**;** quedando 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: 88** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- | Solares: -----00000  | PORCION 17  | --- | --- | 210.00 | 1602.30 | 14,020.13 |
| 210.00 | 1602.30 | 14,020.13 |
| **Área Total: 210.00** **Valor Total ($): 1602.30** **Valor Total (¢): 14,020.13** |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES**  | **1**  | **210.00** | **1602.30** | **14020.13** |
| **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.””””

““””XV) A solicitud del señor: **HECTOR MANUEL TOBAR MORALES,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número -----, y su menor hijo **---- TOBAR PLEITEZ**; el señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 93, relacionado con la adjudicación en venta de 01 solar para vivienda, ubicado en el **PROYECTO DE ASENTAMIENTO COMUNITARIO** desarrollado en el inmueble identificado como **FINCA LAS MERCEDES, PORCIÓN EL PLANON,** situada en cantón Los Lagartos, jurisdicción de San Julián, departamento de Sonsonate, y según Plano en jurisdicción de San Julián, departamento de Sonsonate, **código de proyecto 031202, SSE 1859, entrega 17,** en el cual la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. Según el Punto XXVII del Acta de Sesión Ordinaria 28-2002, de fecha 19 de julio de 2002, modificado por el Punto XXVII del Acta de Sesión Ordinaria 37-2002, de fecha 26 de septiembre de 2002, el ISTA acordó adquirir por compraventa el inmueble identificado como **FINCA LAS MERCEDES**, situado en cantón Los Lagartos, jurisdicción de San Julián, departamento de Sonsonate, con un área de **08 Hás. 98 Ás. 79.79 Cás**. Por un valor de ¢524,688.01 equivalente a $59,964.34.
2. No obstante lo anterior, según Escritura Pública de Compraventa N° --- del Libro --- otorgada ante los oficios notariales de Agustín González Flores, de fecha ---de octubre de ---, la señora Luisa del Tránsito Geromini Ticas, vendió al ISTA un inmueble rustico denominado “Finca las Mercedes, El Planón”, situada en cantón Los Lagartos, jurisdicción de San Julián, departamento de Sonsonate, se estableció que el área correcta es de 8 Hás. 84 Ás. 43.96 Cás., por un precio de ¢524,688.01, equivalentes a $59,964.34, a razón de $6,779.92 por hectárea, y de $0.677992 por metro cuadrado, siendo esta la inscrita a favor de este Instituto bajo la Matricula ----00000,del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Occidente, departamento de Sonsonate.
3. Mediante el Punto XVII del Acta de Sesión Ordinaria03-2019,de fecha 18 de enero de 2019, se aprobó el **PROYECTO DE ASENTAMIENTO COMUNITARIO** desarrollado en el inmueble identificado como **FINCA LAS MERCEDES, PORCIÓN EL PLANON,** situado en cantón Los Lagartos, jurisdicción de San Julián, departamento de Sonsonate, y según Plano en jurisdicción de San Julián, departamento de Sonsonate, con una extensión superficial de 88,443.96 Mts², inscrito a favor del ISTA a la Matrícula ----00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Occidente, departamento de Sonsonate, el cual comprende: 282 Solares para Vivienda (polígonos del A al S); Área de Equipamiento Social; Zona de Protección, y Calles.Aprobándose el valor promedio de referencia de la zona de:$4.55 por metro cuadrado para los solares de vivienda; por lo que se recomienda el precio de venta para éste de $11.65, de acuerdo al procedimiento establecido en el Instructivo “Criterio de Avalúos para la Transferencia de Inmuebles Propiedad de ISTA” aprobado en el Punto XV del acta de Sesión Ordinaria 03-2015, de fecha 21 de enero de 2015. Dentro del proyecto relacionado se encuentra el inmueble objeto del presente punto de acta.
4. 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:
5. *Reforestación de áreas aledañas al río;*
6. *Manejo adecuado de aguas residuales;*
7. Evitar las quemas;
8. Manejo adecuado de los desechos sólidos;
9. Prácticas Agrícolas adecuadas; y
10. Hacer uso de prácticas de conservación de suelos.

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

1. Según 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 el solicitante calificado dentro del Programa Campesinos sin Tierra.
2. Conforme al Acta de Posesión Material de fecha 14 de Octubre de 2019, levantada por el técnico de la Oficina Regional Occidental, señor Wilfredo Orlando Guevara Rivera, el solicitante se encuentra poseyendo el inmueble de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 3 años.
3. De acuerdo a declaración simple contenida en la solicitud de Adjudicación de Inmueble de fecha: 11 de octubre de 2019, el peticionario manifiesta que ni él ni el integrante de su grupo familiar son empleados del ISTA;

situación robustecida de conformidad a la consulta realizada en la Base de Datos de Empleados de este Instituto.Se ha tenido a la vista: Informe Técnico del Departamento de Asignación Individual y Avalúos, Cuadro de Valores y Extensiones, reporte de valúo por solar, reportes de búsqueda de solicitante para adjudicación generados por la Oficina Regional Occidental, 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, solicitud de adjudicación de inmueble, copias de documentos únicos de identidad, tarjetas de identificación tributaria, certificación de partida de nacimiento y carencia de bienes; con lo que se justifican las circunstancias legales para sustentar dicha petición y que además 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**: HECTOR MANUEL TOBAR MORALES,** y su menor hijo **---,** de las generales antes expresadas, ubicado en el **PROYECTO DE ASENTAMIENTO COMUNITARIO** desarrollado en el inmueble identificado como **FINCA LAS MERCEDES, PORCIÓN EL PLANON,** situada en cantón Los Lagartos, jurisdicción de San Julián, departamento de Sonsonate, y según Plano en jurisdicción de San Julián, departamento de Sonsonate, quedando 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: 17** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---**---**--- | Solares: ----00000  | FINCA LAS MERCEDES,EL PLANON  | --- | --- | 200.51 | 2335.94 | 20,439.48 |
| 200.51 | 2335.94 | 20,439.48 |
| **Área Total: 200.51** **Valor Total ($): 2335.94****Valor Total (¢): 20,439.48** |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **1** | **200.51**  | **2335.94**  | **20439.48**  |
| **TOTAL LOTES** | **0**  | **0**  | **0**  | **0**  |

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

““””XVI) A solicitud de los señores: **1) ESTANISLAO ANTONIO RIVERA GUARDADO,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento ---, con Documento Único de Identidad número ---, y su cónyuge **CECILIA ORQUIDEA ZALDAÑA DE RIVERA,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; y **2) MARIA CONCEPCION CHAVEZ DE HERRERA,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con documento Único de Identidad número ---**;** y su nieta **YESENIA CAROLINA CHAVEZ 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 94, relacionado con la adjudicación en venta de 02 solares para vivienda ubicados en **PROYECTO DE ASENTAMIENTO COMUNITARIO** desarrollado en el inmueble identificado como **FINCA LAS MERCEDES, PORCIÓN EL PLANON,** situada en cantón Los Lagartos, jurisdicción de San Julián, departamento de Sonsonate, y según Plano en jurisdicción de San Julián, departamento de Sonsonate, **código de proyecto 031202, SSE 1859, entrega 16,** en el cual la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. Según el Punto XXVII del Acta de Sesión Ordinaria 28-2002, de fecha 19 de julio de 2002, modificado por el Punto XXVII del Acta de Sesión Ordinaria 37-2002, de fecha 26 de septiembre de 2002, el ISTA acordó adquirir por compraventa el inmueble identificado como **FINCA LAS MERCEDES**, situado en cantón Los Lagartos, jurisdicción de San Julián, departamento de Sonsonate, con un área de **08 Hás., 98 Ás., 79.79 Cás**., por un valor de ¢524,688.01 equivalente a $59,964.34.
2. No obstante lo anterior, según Escritura Pública de Compraventa N° --- del Libro ---otorgada ante los oficios notariales de Agustín González Flores, de fecha --- de --- de ---, la señora Luisa del Tránsito Geromini Ticas, vendió al ISTA un inmueble rustico denominado “Finca las Mercedes, El Planón”, situada en cantón Los Lagartos, jurisdicción de San Julián, departamento de Sonsonate, se estableció que el área correcta es de 8 Hás. 84 Ás. 43.96 Cás., por un precio de ¢524,688.01, equivalentes a $59,964.34, a razón de $6,779.92 por hectárea, y de $0.677992 por metro cuadrado, siendo esta la inscrita a favor de este Instituto bajo la Matricula ----00000,del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Occidente, departamento de Sonsonate.
3. Mediante el Punto XVII del Acta de Sesión Ordinaria03-2019,de fecha 18 de enero de 2019, se aprobó el **PROYECTO DE ASENTAMIENTO COMUNITARIO** desarrollado en el inmueble identificado como **FINCA LAS MERCEDES, PORCIÓN EL PLANON,** situado en cantón Los Lagartos, jurisdicción de San Julián, departamento de Sonsonate, y según Plano en jurisdicción de San Julián, departamento de Sonsonate, con una extensión superficial de 88,443.96 Mts², inscrito a favor del ISTA a la Matrícula ----00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Occidente, departamento de Sonsonate, el cual comprende: --- Solares para Vivienda (polígonos A al S); Área de Equipamiento Social; Zona de Protección, y Calles. Aprobándose el valor promedio de referencia de la zona de:$4.55 por metro cuadrado para los solares de vivienda; por lo que se recomienda el precio de venta para éstos de $10.47 y $11.65, De acuerdo al procedimiento establecido en el Instructivo “Criterio de Avalúos para la Transferencia de Inmuebles Propiedad de ISTA” aprobado en el Punto XV del acta de Sesión Ordinaria 03-2015, de fecha 21 de enero de 2015. Dentro del proyecto relacionado se encuentran los inmuebles objeto del presente punto de acta.
4. Es necesario advertir a los adjudicatarios, a través de una cláusula especial en las escrituras correspondientes de compraventa de los inmuebles que deberán cumplir las medidas ambientales emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, referentes a:
5. Reforestación de áreas aledañas al río.
6. Manejo adecuado de aguas residuales.
7. Evitar las quemas.
8. Manejo adecuado de los desechos sólidos.
9. Prácticas Agrícolas adecuadas.
10. Hacer uso de prácticas de conservación de suelos.

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

V. Según valúos de fecha 26 de noviembre de 2019, realizados por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, se recomienda los 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.

VI. El Informe Técnico con referencia SGD-02-1883-19, de fecha 09 de diciembre de 2019, emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, hace mención que de los 2 inmuebles, 1 está en posesión material del solicitante de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 14 años, según acta de fecha 25 de enero de 2019, levantada por el técnico de la Oficina Regional Occidental, señor Wilfredo Orlando Guevara Rivera; No así el otro inmueble, según el referido Informe, por lo que se verificó en los sistemas informáticos de registro de beneficiarios que lleva la Institución y se constató que éste no ha sido adjudicado a favor de ninguna persona, por lo que se encuentra disponible para su adjudicación.

VII. De acuerdo a declaraciones simples contenidas en la solicitudes de Adjudicación de Inmueble de fechas 25 de enero y 20 de febrero 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 valúos por solar, reportes de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones generados por la Oficina Regional Occidental, departamentos de Asignación Individual y Avalúos y Análisis Jurídico, copias de acuerdos de Junta Directiva, Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, solicitudes de Adjudicación de Inmuebles, Propuesta de Adjudicación de Inmueble, Acta de Posesión Material, copias de documentos únicos de identidad, tarjetas de identificación tributaria, certificaciones de Partidas de Nacimientos, y carencias de bienes; con lo que se justifican las circunstancias legales para sustentar dicha petición y que además los beneficiarios cumplen con los requisitos necesarios para las adjudicaciones, por lo que la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado.

Con base a lo expuesto anteriormente y de conformidad a los Artículos 105 inciso primero de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “a”, “g” y “h”, 51 y 52 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en relación al artículo 3 de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de Las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas Beneficiarios de la Reforma Agraria, la Junta Directiva, **ACUERDA: PRIMERO:** Aprobar la adjudicación y transferencia por compraventa de 02 solares para vivienda a favor de los señores: **1) ESTANISLAO ANTONIO RIVERA GUARDADO**, y su cónyuge **CECILIA ORQUIDEA ZALDAÑA DE RIVERA**; y **2) MARIA CONCEPCION CHAVEZ DE HERRERA,** y su nieta **YESENIA CAROLINA CHAVEZ MARTINEZ,**de las generales antes expresadas, ubicados en el **PROYECTO DE ASENTAMIENTO COMUNITARIO** desarrollado en el inmueble identificado como **FINCA LAS MERCEDES, PORCIÓN EL PLANON,** situada en cantón Los Lagartos, jurisdicción de San Julián, departamento de Sonsonate, y según Plano en jurisdicción de San Julián, departamento de Sonsonate,quedando las adjudicaciones conforme al cuadro de valores y extensiones siguiente:

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

|  |
| --- |
| **No DE ENTREGA: 16**  |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- **---**---  | Solares: ----00000  | FINCA LAS MERCEDES,EL PLANON  | --- | --- | 211.04  | 2458.62  | 21512.93  |
| 211.04  | 2458.62  | 21512.93  |
| **Area Total: 211.04**  **Valor Total ($): 2458.62**  **Valor Total (¢): 21512.93**  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- **---**---  | Solares: ----00000  | FINCA LAS MERCEDES,EL PLANON  | --- | --- | 190.05  | 1989.82  | 17410.93  |
| 190.05  | 1989.82  | 17410.93  |
| **Area Total: 190.05**  **Valor Total ($): 1989.82**  **Valor Total (¢): 17410.93**  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES**  | **2**  | **401.09**  | **4448.44**  | **38923.85**  |
| **TOTAL LOTES**  | **0**  | **0**  | **0**  | **0**  |

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

““””XVII) A solicitud de los señores: **1) FRANCISCO RIVAS MAGAÑA,** --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y su hermano **RIGOBERTO RIVAS MAGAÑA,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad ---**; 2) JOSE ISIDRO GARCIA ORELLANA,** de ---años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de --- con Documento Único de Identidad número ---, y su madre **ENA ORELLANA GODINEZ,** de --- años de edad, de ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---**; 3) MARVIN OSVALDO MONTOYA RIVAS,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y su compañera de vida **YESSENIA BEATRIZ ARGUETA,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; y **4) MIRIAN SANDOVAL DE CASTRO,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y su hija **KENIA JOHANNA CASTRO SANDOVAL,** 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 95, relacionado con la adjudicación en venta de 04 lotes agrícolas ubicados enProyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola desarrollado en el inmueble denominado **HACIENDA CARA SUCIA, (PORCION DACION EN PAGO-DEUDA BANCARIA),** situada en jurisdicción de San Francisco Menéndez, departamento de Ahuachapán, **código de proyecto 010801, SSE 317, entrega 249,** en el cual la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. La Hacienda Cara Sucia, fue adquirida por el ISTA mediante Compraventa otorgada por la Asociación Cooperativa Cara Sucia, de R.L., conforme Acuerdo contenido en Punto XLVII del Acta de Sesión Ordinaria No. 22-2002, de fecha 6 de junio de 2002, con un área de 226 Hás. 62 As. 14.71 Cás., por un precio de adquisición de $627,614.96, a razón de $2,769.44 por hectárea y de $0.276944 por metro cuadrado.
2. Mediante el Punto V del Acta de Sesión Ordinaria47-2004, de fecha 16 de diciembre de 2004, se aprobó el Proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola desarrollado en el inmueble en mención, con un área de 226 Hás. 43 As. 87.55 Cás., que comprende --- solares para vivienda, --- lotes agrícolas, Calles, Cancha de Fútbol, Clínica, Nacimiento, Cementerio, Asilo de Ancianos, Zona de Protección, Zona de Retiro, Equipamiento Social, Área de Tanque, Área de Protección y Quebrada, por lo que se recomienda el precio de venta para éstos de $8.500.00 y $16,000.00, se aclara que los criterios utilizados por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos para recomendar el precio de venta son los aprobados en el Punto IX del Acta de Sesión Ordinaria 42-2007, de fecha 7 de noviembre de 2007 criterios que no obstante estar modificados, se siguen aplicando para los inmuebles ubicados en los proyectos aprobados con anterioridad a que éstos se modificaran por la Junta Directiva. Dentro del Proyecto relacionado se encuentran los inmuebles objeto del presente punto de acta.
3. Según Valúos de fechas 8 y 9 de octubre de 2019, realizados por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, se recomienda el precio de venta para los inmuebles, según detalle consignado en el cuadro de valores y extensiones que se relacionara en el Acuerdo Primero del presente punto de acta y que han sido requeridos por los solicitantes, calificados dentro del Programa Campesino sin Tierra.
4. Según el Informe Técnico con referencia SGD-02-1569-19, de fecha 10 de octubre de 2019, emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, los solicitantes no ejercen la posesión material de los inmuebles, por lo que se verificó en los sistemas informáticos de registro de beneficiarios que lleva la Institución y se constató que éstos, no han sido adjudicados a favor de ninguna persona, encontrándose disponibles para su adjudicación.
5. De acuerdo a las Declaraciones Simples contenidas en las Solicitudes de Adjudicación de Inmueble de fechas: 23 de agosto; 12 y 13 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 emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, Cuadro de valores y extensiones, Reportes de Valúo por Lotes, Reportes de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones emitidos por la Oficina Regional Occidental y los departamentos de Asignación Individual y Avalúos y Análisis Jurídico, copias de Acuerdos de Junta Directiva, Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, Propuesta de Adjudicación de Inmueble, informe de justificación de inmuebles, solicitudes de adjudicación de Inmueble, copias de Documentos Únicos de Identidad, tarjetas de identificación tributaria, y Carencia de Bienes; con lo que se justifican las circunstancias legales para sustentar dicha petición y que además la beneficiaria cumple con los requisitos necesarios para la adjudicación, por lo que la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado.

Con base a lo expuesto anteriormente y de conformidad a los Artículos 105 inciso primero de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “a”, “g” y “h”, 51 y 52 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en relación al artículo 3 de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de Las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas Beneficiarios de la Reforma Agraria, la Junta Directiva, **ACUERDA: PRIMERO:** Aprobar la adjudicación y transferencia por compraventa de 04 lotes agrícolas a favor de los señores: **1) FRANCISCO RIVAS MAGAÑA,** y su hermano **RIGOBERTO RIVAS MAGAÑA; 2) JOSE ISIDRO GARCIA ORELLANA,** y su madre **ENA ORELLANA GODINEZ; 3) MARVIN OSVALDO MONTOYA RIVAS,** y su compañera de vida **YESSENIA BEATRIZ ARGUETA**; **y 4) MIRIAN SANDOVAL DE CASTRO**, y su hija **KENIA JOHANNA CASTRO SANDOVAL;** de las generales antes expresadas, ubicados en el Proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola desarrollado en el inmueble denominado **HACIENDA CARA SUCIA, (PORCION DACION EN PAGO-DEUDA BANCARIA),** situada en jurisdicción de San Francisco Menéndez, 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: 249**  |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- **---** ---  | Lotes: ----00000  | PORCION 1-6 | --- | --- | 5126.98 | 4357.93 | 38131.89 |
| 5126.98 | 4357.93 | 38131.89 |
| **Area Total: 5126.98****Valor Total ($): 4357.93****Valor Total (¢): 38131.89** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---**---**---  | Lotes: ----00000  | PORCION 1-1 LOTIFICACION AGRICOLA/ASENTAMIENTO COMUNITARIO | --- | --- | 2819.40 | 2396.49 | 20969.29 |
| 2819.40 | 2396.49 | 20969.29 |
| **Area Total: 2819.40****Valor Total ($): 2396.49****Valor Total (¢): 20969.29** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---**---**---  | Lotes: ----00000  | PORCION 1-6 | --- | --- | 5925.09 | 5036.33 | 44067.89 |
| 5925.09 | 5036.33 | 44067.89 |
| **Area Total: 5925.09****Valor Total ($): 5036.33****Valor Total (¢): 44067.89** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- **---**---  | Lotes: ----00000  | PORCION 1-1 LOTIFICACION AGRICOLA/ASENTAMIENTO COMUNITARIO | --- | --- | 1057.88 | 1692.61 | 14810.34 |
| 1057.88 | 1692.61 | 14810.34 |
| **Area Total: 1057.88****Valor Total ($): 1692.61****Valor Total (¢): 14810.34** |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES**  | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **TOTAL LOTES**  | **4** | **14929.35** | **13483.36** | **117979.40** |

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

““””XVIII) A solicitud de la señora: **MARÍA ISABEL MENDEZ DE PEREZ** conocida por **MARIA ISABEL MENDEZ NAVARRO,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y su hija **RUTH NOEMI PEREZ DE MEJIA,** 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 96, relacionado con la adjudicación en venta de 01 solar para vivienda, ubicado en elProyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario, desarrollado en el inmueble denominado como **HACIENDA EL SINGÜIL PORCION 1 y HACIENDA EL SINGÜIL PORCION SANTA RITA PORCION 3,** ubicada en cantón San Cristóbal, jurisdicción de El Porvenir, departamento de Santa Ana, **código de proyecto 02050201, SSE 1211, entrega 31,** en el cual la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. El referido inmueble es el producto de la reunión de dos porciones, la primera que formaba parte de la **Hacienda El Singüil** adquirida por el ISTA en dos porciones: una con área de 113 Hás. 27 Ás. 36.04 Cás. por un valor de $398,020.91, a través de Compraventa, y otro con un área de 30 Hás. 00 Ás. 00.00 Cás. por un valor de $105,414.03 a través de Expropiación, según consta en el Punto XII del Acta de Sesión Ordinaria 7-2001 de fecha 15 de febrero de 2001, ampliado por el Punto XII del Acta de Sesión Ordinaria 10-2001 de fecha 7 de marzo de 2001, y éstos a su vez modificados por el Punto XXVI del Acta de Sesión Ordinaria 15-2001 de fecha 19 de abril de 2001, ambas a razón de un precio por hectárea de $3,513.80 y por metro cuadrado de $0.351380; y la segunda que formaba parte de la **Hacienda El Singüil Porción Santa Rita**, que fue adquirida por el ISTA con un área de 105 Hás. 26 Ás. 20.48 Cás. por un valor de $369,809.56, a través de Compraventa, según consta en Acuerdo contenido en el Punto XIX del Acta de Sesión Ordinaria N°25-2001, de fecha 28 de junio de 2001, a razón de un precio por hectárea de $3,513.23 y por metro cuadrado de $0.351323. Se aclara, que a pesar de haberse adquirido la **Hacienda El Singüil,** con un área total de **143 Hás. 27 Ás. 36.04 Cás.,** éste contaba con un área registral **de 136 Hás. 63 Ás. 38.00 Cás.,** según escritura pública de Compraventa número ---\* del libro --- de Protocolo de la Notario Claudia Carolina López Moreira, otorgada el día --- de --- de ---.

\*Es conveniente precisar, que en el Punto III del Acta de Sesión Ordinaria 30-2014, de fecha 20 de agosto de 2014, se consignó que el número de la Escritura Pública es el sesenta y dos, siendo lo correcto número sesenta y tres.

1. Mediante el Punto III del Acta de Sesión Ordinaria 30-2014, de fecha 20 de agosto de 2014, se aprobó el Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble denominado como **HACIENDA EL SINGÜIL PORCION 1 y HACIENDA EL SINGÜIL PORCION SANTA RITA PORCION 3**, ubicada en cantón San Cristóbal, jurisdicción de El Porvenir, departamento de Santa Ana, con un área total de 18 Hás. 32 As. 43.38 Cás., que comprende: el primero --- lotes (polígonos 1 y 2), --- solares (polígonos P, Q, R, S, T, U, V, W, X y Y), Iglesia, zona de protección y calles. Aprobándose el precio de venta de $0.5709 por metro cuadrado para el solar de vivienda ubicado originalmente como PORCION 3 DE LA HACIENDA EL SINGUIL, PORCION SANTA RITA. Los criterios utilizados por el departamento de Asignación Individual y Avalúos para recomendar los precios de venta son los aprobados en el Punto XXV del Acta de Sesión Ordinaria 26-2010 de fecha 15 de julio de 2010. Dentro del Proyecto relacionado se encuentra el inmueble objeto del presente punto de acta.
2. Es necesario advertir a la solicitante a través de una cláusula especial en la escritura correspondiente de compraventa del inmueble, que deberá cumplir con las recomendaciones ambientales emitidas por el Departamento Ambiental Institucional, en el sentido que en caso de la tala de los árboles, se deberán tramitar los permisos respectivos exigidos por la Ley Forestal, por considerarse especies protegidas. De conformidad a lo establecido en el Acuerdo Primero de punto III del Acta de Sesión Ordinaria 30-2014, de fecha 20 de agosto 2014.
3. 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.
4. Conforme al Acta de Posesión material de fecha 14 de noviembre de 2019, levantada por el técnico de Oficina Regional Occidental, señor Raúl López

Santos, la solicitante se encuentra poseyendo el inmueble de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 5 años.

1. De acuerdo a la Declaración Simple contenida en la Solicitud de Adjudicación del Inmueble de fecha 14 de noviembre de 2019, la peticionaria manifiesta que ni ella ni la integrante de su grupo familiar son empleadas del ISTA; situación robustecida de conformidad a la consulta realizada en la Base de Datos de Empleados de este Instituto.

Se ha tenido a la vista: Informe Técnico 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 Occidental, y los departamentos de Asignación Individual y Avalúos y Análisis Jurídico, Acta de Posesión Material, copias de Acuerdos de Junta Directiva, Acta de Intervención y Toma de Posesión de Inmueble, 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, copia de testimonio de escritura de identidad personal, tarjetas de identificación tributaria copias de partida de nacimiento, y carencias de bienes. Además en el informe técnico con referencia SGD-02-1935-19,de fecha 16 de diciembre de 2019, el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, con el propósito de evitar que los solicitantes incurran en gastos económicos innecesarios y con la finalidad de agilizar el proceso de adjudicación de inmuebles ya que algunos cuentan con beneficio de Lote Agrícola y Solar de Vivienda, se les ha dado por válida la presentación de fotocopia de carencia de bienes, del cual el original se encuentra agregado al expediente de adjudicación del lote agrícola, conforme al detalle siguiente:

|  |  |
| --- | --- |
| **SOLICITANTE** | **N° DE SOLICITUD** |
| **TITULAR** | **BENEFICIARIO** |
| MARÍA ISABEL MÉNDEZ DE PÉREZ | RUTH NOEMI PÉREZ DE MEJÍA | 82954 |

Con lo que se justifican las circunstancias legales para sustentar dicha petición y que además la beneficiaria cumple con los requisitos necesarios para la adjudicación, por lo que la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado.

Con base a lo expuesto anteriormente y de conformidad a los Artículos 105 inciso primero de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “a”, “g” y “h”, 51 y 52 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en relación al artículo 3 de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de Las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas Beneficiarios de la Reforma Agraria, la Junta Directiva, **ACUERDA: PRIMERO:** Aprobar la adjudicación y transferencia por compraventa de 01 solar para vivienda a favor de la señora: **MARÍA ISABEL MENDEZ DE PEREZ conocida por MARIA ISABEL MENDEZ NAVARRO,** y su hija **RUTH NOEMI PEREZ DE MEJIA,**de las generales antes expresadas, ubicada en el Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble denominado como **HACIENDA EL SINGÜIL PORCION 1 y HACIENDA EL SINGÜIL PORCION SANTA RITA PORCION 3,** situada en cantón San Cristóbal, jurisdicción de El Porvenir, departamento de Santa Ana**;** quedando la adjudicación conforme al cuadro de valores y extensiones siguiente:

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

|  |
| --- |
| **No DE ENTREGA: 31** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---**---**--- | Solares: ----00000  | HACIENDA EL SINGUIL PORCION UNO Y HACIENDA SANTA RITA PORCION 3  | --- | --- | 195.55 | 111.64 | 976.85 |
| 195.55 | 111.64 | 976.85 |
| **Área Total: 195.55** **Valor Total ($): 111.64** **Valor Total (¢): 976.85** |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES**  | **1**  | **195.55** | **111.64** | **976.85** |
| **TOTAL LOTES**  | **0**  | **0**  | **0**  | **0**  |

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

 “”””XIX) El señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 97, en atención a escrito recibido en este Instituto bajo la referencia SGL-08-2322-19, de fecha 4 de noviembre de 2019, presentado por la **Licenciada Carla Evelyn Hananía de Varela**, actuando en su calidad de **Ministra de Educación, Ciencia y Tecnología**, y en tal carácter solicita la **DONACIÓN A FAVOR DEL ESTADO Y GOBIERNO DE EL SALVADOR EN EL RAMO DE EDUCACION, CIENCIA Y TECNOLOGIA,** de varios inmuebles rústicos en los que funcionan Centros Educativos a nivel nacional, ya que en dichos Centros Educativos se tienen programados varios proyectos de infraestructura y mejoras para alcanzar las metas establecidas en el Plan Cuscatlán, y dentro de ellos se encuentra el inmueble en el que está construido y funciona una escuela identificada como  **“CENTRO ESCOLARMADRE TERESA DE CALCUTA**”, situada en la **HACIENDA EL ASTILLERO** ubicada en cantón Guadalupe la Zorra, jurisdicción de La Herradura, departamento de La Paz; por lo que, este Instituto ha verificado que previamente la Junta Directiva aprobó la donación del inmueble mediante Acuerdo contenido en el Punto VIII, del Acta de Sesión Ordinaria 19-96, de fecha 16 de mayo del año 1996, modificado por el Punto XXVIII del Acta de Sesión Ordinaria 26-2002, de fecha 04 de julio de 2002, siendo este último Punto de Acta el que será objeto de modificación. Al respecto la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. El trámite fue iniciado conforme a escrito recibido en este Instituto bajo la referencia SGL-08-2322-19, de fecha 4 de noviembre de 2019, presentado por la Licenciada Carla Evelyn Hanania de Varela, actuando en su calidad de **Ministra de Educación, Ciencia y Tecnología**, y en tal carácter solicita la **DONACIÓN A FAVOR DEL ESTADO Y GOBIERNO DE EL SALVADOR EN EL RAMO DE EDUCACION, CIENCIA Y TECNOLOGIA,** de varios inmuebles rústicos en los que funcionan centros educativos a nivel nacional, ya que en dichos Centros Educativos se tienen programados varios proyectos de infraestructura y mejoras para alcanzar las metas establecidas en el Plan Cuscatlán, y dentro de ellos se encuentra el inmueble en el que está construido y funciona una escuela identificada como “CENTRO ESCOLAR MADRE TERESA DE CALCUTA”, del cual este Instituto ha verificado que está situado en el Proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola, desarrollado en el inmueble denominado como **HACIENDAEL ASTILLERO,** situada en cantón Guadalupe La Zorra, jurisdicción de Zacatecoluca, departamento de La Paz, inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección del Centro, departamento de La Paz, con **código de Proyecto 082101, SSE 71, entrega 09,** el cual se identifica de la siguiente manera:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **NOMBRE DEL INMUEBLE** | **MATRICULA** | **AREA EN Mts2** |
| ESCUELA | ----00000 | 7,372.41 |

1. La Hacienda El Astillero fue adquirida por el ISTA mediante expropiación, según el Punto II-2 del Acta Ordinaria 38-83, de fecha 28 de octubre de 1983, modificado por el Punto IV-3 del Acta Ordinaria 1-85, de fecha 9 de enero de 1985, con un área de 473 Hás., 43 Ás., 76 Cás.,por un precio de $79,782.86, a razón de $168.52 por hectárea, y $0.016852 por metro cuadrado.
2. Mediante el Punto XXVII del Acta de Sesión Ordinaria 44-2002, de fecha 14 de noviembre de 2002, se aprobó el Proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola desarrollado en la Hacienda El Astillero,de la ubicación antes relacionada, con un área de 103 Hás., 71 Ás., 02.52 Cás., el cual comprende: Lotificación Agrícola: --- Lotes Agrícolas, Escuela y Calles; Asentamiento Comunitario: ---- Solares para Vivienda, Áreas Comunales, Centro de Nutrición, Zona de Protección y Calles. Dentro del Proyecto relacionado se encuentra el inmueble objeto del presente punto de acta.
3. Mediante el Punto VIII del Acta de Sesión Ordinaria 19-96, de fecha 16 de mayo de 1996, el ISTA autorizó a la Asociación Cooperativa El Astillero, para que donara a favor del Ministerio de Educación un predio para la construcción de una Escuela, ubicada en la Hacienda El ASTILLERO, situada en cantón Guadalupe La Zorra, jurisdicción de San Luis La Herradura, departamento de La Paz, de una extensión superficial de 00 Hás., 73 Ás., 72.68 Cás., equivalentes a 1 Mz., 548.83 V2,modificado por el Punto XXVIII, del Acta de Sesión Ordinaria 26-2002, de fecha 04 de julio de 2002, en el sentido de establecer que el ISTA es el propietario del inmueble y corregir el área, siendo la correcta a donar de 0 Hás., 73 Ás., 72.41 Cás., equivalentes a 1 Mz., 0548.44 V2. Sin embargo, al actualizar la información y aprobar planos resulta que, el nombre del donatario y la nomenclatura **del inmueble** han cambiado; siendo lo correcto MINISTERIO DE EDUCACIÓN CIENCIA Y TECNOLOGIA, por lo que la donación es a favor del **Estado y Gobierno de El Salvador en el Ramo de Educación, Ciencia y Tecnología**; identificado como: **Hda. El Astillero, Escuela,**con un área de 7,372.41 Mt.2, inscrita a la Matrícula ----00000; del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección del Centro, departamento de La Paz, ubicado en el Proyecto denominado **Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola** desarrollado en el inmueble identificado como **Hacienda El Astillero,** de la ubicación antes relacionada.
4. En informe con referencia SGD-02-0185-2020, de fecha 05 de febrero de 2020, el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, y según reporte de valúo de fecha 03 de febrero de 2020, el valor para la Escuela es de $6,024.31.
5. En informe con referencia SGD-08-0036-2020, de fecha 22 de enero de 2020, proveniente de la Oficina Regional Paracentral, el Técnico de Transferencia de Tierras Hernán Rodríguez, manifestó haber realizado inspección de campo, en La Escuela Rural Mixta Cantón Guadalupe La Zorra, jurisdicción de San Luis La Herradura, departamento de La Paz, denominada Madre Teresa de Calcuta, determinando que existe una construcción mixta con 4 aulas pedagógicas y una administrativa, atendida por el director señor Rodrigo de Jesús Molina Mercado, con una población estudiantil de 86 alumnos, desde parvularia hasta 9° grado; con servicios básicos como energía eléctrica, agua a través de puntera, servicio sanitario de fosa, área recreativa con cancha de futbol, ejerciendo desde hace 22 años la posesión material. 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.
6. 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 diferentes del solicitado, de lo contrario pasará nuevamente al dominio del ISTA.
7. Que de conformidad al artículo 18 letras “k” y “p”, inciso 1° de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, el ISTA a través de la Junta Directiva está facultada para determinar los inmuebles que no están destinados para los fines del Proceso de Transformación Agraria; en ese sentido, debido a que el inmueble identificado como: **Escuela**, es utilizado como Centro Escolar; se recomienda procedente que sea excluido de dicho proceso y transferirlo bajo la figura jurídica de la DONACION, a favor del Estado y Gobierno de El Salvador en el Ramo de Educación, Ciencia y Tecnología.

Tomando en cuenta los considerandos expuestos y lo establecido en el Manual de Transferencia de Tierras del ISTA, específicamente en el numeral 12.3. del Procedimiento relativo a las Donaciones o Venta de inmuebles a Instituciones Gubernamentales, Iglesias o ADESCOS, y habiendo tenido a la vista: Escrito de Solicitud de Donación por parte de la Licenciada Carla Evelyn Hanania de Varela, copia de Acuerdos de Junta Directiva, informes emitidos por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, y Oficina Regional Paracentral, 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, y 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: **Hda. El Astillero, Escuela,** situado en el Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario desarrollado en la **Hacienda El Astillero,** ubicada en cantón Guadalupe La Zorra, jurisdicción de Zacatecoluca, departamento de La Paz, por no estar destinado a los fines mismos del referido proceso, ya que es utilizado como Centro Escolar. **SEGUNDO:** Modificar el Punto XXVIII del Acta de Sesión Ordinaria 26-2002, de fecha 04 de julio de 2002, en el sentido de establecer que el nombre del donatario y la nomenclatura **del inmueble** han cambiado; siendo lo correcto MINISTERIO DE EDUCACIÓN CIENCIA Y TECNOLOGIA, por lo que la donación será a favor del **Estado y Gobierno de El Salvador en el Ramo de Educación, Ciencia y Tecnología**; identificado como: **HDA. EL ASTILLERO, ESCUELA,** con un área de 7,372.41 Mt.2, inscrita a la Matrícula ----00000; inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección del Centro, departamento de La Paz, ubicado dentro del Proyecto de **Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola** desarrollado en la **Hacienda El Astillero,** situada en cantón Guadalupe La Zorra, jurisdicción de Zacatecoluca, departamento de La Paz, 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: 09**  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- **---** | Solares: ----00000  | PORCION DOCE | ---  | --- | 7372.41  | 6024.31  | 52,712.71  |
| 7372.41  | 6024.31  | 52,712.71  |
| **Área Total: 7,372.41** **Valor Total ($): 6024.31** **Valor Total (¢): 52,712.71** |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES**  | **1**  | **7372.41**  | **6024.31**  | **52712.71**  |
| **TOTAL LOTES**  | **0**  | **0**  | **0**  | **0**  |

**TERCERO:** Comunicar a la Unidad Financiera Institucional que el valor nominal del inmueble donado es de $6,024.31 para la Escuela, 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.””””””

No habiendo más que hacer constar, se levanta la sesión ordinaria número seis – dos mil veinte, de fecha 14 de febrero de 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

 LCDA. MARTA ELENA PATIÑO ANDREU

 LIC. JOSÉ AGUSTÍN VENTURA HERRERA