SESIÓN ORDINARIA No. 08 – 2020 FECHA: 28 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 veintiocho de febrero de dos mil veinte, reunidos los señores miembros de la Junta Directiva, Licenciado Oscar Enrique Guardado Calderón, Presidente; Licenciado César Manuel Turcios Ayestas, Director Suplente 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.

Justificaron su inasistencia a la presente sesión los licenciados Rafael Antonio Guardado Espinoza y Marta Elena Patiño Andreu, Directores Propietarios por parte del Centro Nacional de Registros y Ministerio de Agricultura y Ganadería, en su orden.

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.

**GERENCIA DE RECURSOS HUMANOS**

1. Oficio con referencia GRH-00-130-20, de fecha 26 de febrero de 2020, suscrito por la Gerente de Recursos Humanos, Lcda. Andrea Magali Hernández Sorto, en la que informa que esa Gerencia dará inicio a un nuevo proceso para el arrendamiento del área de Cafetería para un período de seis meses.

**UNIDAD DE ADQUISICIONES Y CONTRATACIONES INSTITUCIONAL**

1. Memorándum con referencia UAC-00-064-20, de fecha 28 de febrero de 2020, presentado por el Lic. Guillermo Rafael Valladares Hernández, Jefe Interino de la Unidad, en el que solicita la aprobación de adendas para el Proceso de Licitación Pública LP ISTA 03/2020 “SERVICIO DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PARA LAS INSTALACIONES DEL INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACION AGRARIA 2020 SEGUNDO PROCESO”

**UNIDAD DE PLANIFICACIÓN**

1. Oficio con referencia UPL-00-0017-20, de fecha 27 de febrero de 2020, suscrito por el Jefe de la Unidad, Ing. Alcides Augusto Ramírez Martínez, en el que solicita la modificación del Punto III del Acta de Sesión Ordinaria 11-2018, de fecha 08 de junio de 2018, en el sentido de sustituir a la comisión responsable elaborar y dar seguimiento al proyecto de “lineamientos para la elaboración de las normas técnicas de control interno específicas de cada entidad del sector público”.

**GERENCIA LEGAL**

1. Dictamen jurídico 108, referente a la adjudicación en venta de **01 lote agrícola**, en HDA. LA PALMERA LOTE H Y LOTE G-1, PORCIÓN 1, departamento de San Miguel. ENTREGA 11.
2. Dictamen jurídico 109, referente a la donación de **un inmueble identificado como Escuela 2**, a favor del Estado y Gobierno de El Salvador en el Ramo de Educación, Ciencia y Tecnología, en HDA. EL TECOMATAL, departamento de Usulután. ENTREGA 39.
3. Dictamen jurídico 110, referente a la donación de **un inmueble identificado como Escuela**, a favor del Estado y Gobierno de El Salvador en el Ramo de Educación, Ciencia y Tecnología, en HDA. JALAPA (DACIÓN BANCARIA), departamento de Usulután. ENTREGA 14.
4. Dictamen jurídico 111, referente a la adjudicación en venta de **01 lote agrícola**, en HDA. LAS DELICIAS, PORCIÓN A, departamento de Ahuachapán. ENTREGA 07.
5. Dictamen jurídico 112, referente a la adjudicación en venta de **01 lote agrícola**, en HDA. EL SINGUIL Y SANTA RITA, PORCIÓN 2, departamento de Santa Ana. ENTREGA 01.

**VARIOS:** **1.** Escrito con referencia RDC-00-0941 y 0950-19, presentado por las abogadas Jeny Roxana Alvarado Fuentes y Claudia Beatriz Guzmán, representantes legales de la Asoc. Coop. de Producción Agropecuaria El Perú, de R.L., solicitando se dé cumplimiento a la sentencia emitida por la Sala de lo Contencioso Administrativo de fecha 09-12-2011 y se ordene volver las cosas según el Punto II-1.A) del acta ordinaria 14-86 de fecha 15 de abril de 1986.

**2.** Oficio con referencia SGL-08-01520-20, de fecha 19 de febrero de 2020, presentado por el señor Guillermo Alfredo Sol Bang, representante y administrador único de la Sociedad Normandía, S.A. de C.V. solicitando se le devuelvan 7 porciones que según expresan fueron confiscadas por FINATA, en Finca Normandía, departamento de La Libertad.

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

“”””III) El señor Presidente somete a conocimiento de la Junta Directiva, nota con referencia GRH-00-130-20 de fecha 26 de febrero de 2020, mediante la cual la Gerente de Recursos Humanos, Licenciada Andrea Magali Hernández Sorto, solicita autorización y aprobación de Junta Directiva para el inicio a un nuevo proceso para dar en arrendamiento el área de la Cafetería Institucional por un período de seis meses, misma que se encuentra ubicada en la Oficina Central del ISTA; por lo que se hacen las siguientes consideraciones:

I. Que en nota con referencia GRH-00-130-20 de fecha 26 de febrero de 2020, la Licenciada Andrea Magali Hernández Sorto, en su calidad de Gerente de Recursos Humanos, informa que en atención al Procedimiento Vigente, en el cual se citan los pasos que se deben de seguir para dar en arrendamiento el área de cafetería que brinda el servicio de alimentación para los empleados del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, y en vista que en el mes de marzo del corriente año, finaliza el contrato de arrendamiento del área de Cafetería otorgado a favor de la señora Yesenia Elizabeth Torres de Rodas, solicita sea sometido a conocimiento de Junta Directiva, que esa Gerencia dará inicio a un nuevo proceso para el arrendamiento del área de Cafetería para un período de seis meses.

II. Que en memorándum con referencia GRH-00-132-20 de fecha 27 de febrero de 2020, la Gerente de Recursos Humanos, solicita a la Junta Directiva, para su respectiva aprobación del informe mencionado en el considerando I, en el cual solicita que la Junta Directiva conozca que se dará inicio a un nuevo proceso para dar en arrendamiento el área de cafetería Institucional por un período de seis meses, desarrollado por dicha Gerencia. se autorice al señor Presidente Institucional para que por sí o por medio de apoderado suscriba un nuevo contrato de arrendamiento, conforme a las cláusulas contractuales que adjunta, asimismo el señor Presidente mediante acuerdo 26, que adjunta constituye una comisión responsable de la Cafetería Institucional la cual está integrada por parte de la Administración por las siguientes personas: Licenciada Andrea Magali Hernández Sorto, Gerente de Recursos Humanos, Licenciado Jaime Mauricio Figueroa Torres, Gerente de Operaciones y Logística, Licenciada Karen Yamileth Orellana Cruz, Jefa de la Unidad Ambiental, lo anterior en cumplimiento a la Cláusula No. 37 del Contrato Colectivo de Trabajo.

La Junta Directiva, después de escuchar lo expuesto por la Gerente de Recursos Humanos, y considerando que el proceso de arrendamiento debe iniciar en la fecha establecida, cuya fotocopia al igual que la de los demás anexos presentados deberán ser agregada al expediente que lleva la Unidad de Asistencia a Junta Directiva, **ACUERDA:** **PRIMERO:** Darse por enterada del proceso iniciado por la Gerencia de Recursos Humanos, para dar en arrendamiento el área de cafetería, bajo los términos y condiciones consignados en el procedimiento: Arrendamiento de Cafetería Institucional y las cláusulas contractuales adjuntas. **SEGUNDO:** Autorizar al señor Presidente para que gire las instrucciones que considere necesarias con la finalidad de que por sí, o por medio de un apoderado, comparezca a suscribir un nuevo contrato de arrendamiento conforme a las cláusulas contractuales que se adjuntan. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFÍQUESE.”””””

“””IV) El señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, memorándum con referencia UAC-00-064-20, por medio del cual la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional, solicita la aprobación y ratificación de adenda a las Bases de Licitación Pública LP ISTA 03/2020 “SERVICIO DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PARA LAS INSTALACIONES DEL INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACION AGRARIA 2020 SEGUNDO PROCESO”, dichas bases fueron aprobadas en punto III del Acta de Sesión Ordinaria No. 05-2020 de fecha 06 de febrero de 2020, en virtud de aclaraciones y actualización de la información, DOCUMENTOS QUE DEBE PRESENTARSE DENTRO DEL SOBRE No. 3, OFERTA TÉCNICA, MODIFICACIÓN A LA PÁGINA 25, MODIFICACIÓN A LA PÁGINA 18, relacionada con EVALUACIÓN DE LA EXPERIENCIA DE LA EMPRESA, lo anterior en base al artículo 50 Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública. De dichas bases de Licitación Pública se solicita modificar o cambiar lo siguiente:

Modificación a la página 10:

**DOCUMENTO QUE DEBE PRESENTARSE DENTRO DEL SOBRE Nº 3:**

**OFERTA TÉCNICA**

|  |  |
| --- | --- |
| **INFORMACION ACTUAL** | **INFORMACION MODIFICADA** |
| 1. La Oferta Técnica deberá contener:   (Original y 2 copias de oferta  técnica)   * Dos (2) Referencias Técnicas de Instituciones Públicas o empresas privadas, donde han proporcionado este tipo de servicio. (según **ANEXO No. 3)** * Aspectos técnicos solicitados. | 1. La Oferta Técnica deberá contener:   (Original y 2 copias de oferta  técnica)   * Contrato y acta de recepción de servicio de vigilancia y seguridad prestados a instituciones públicas o privadas a partir de Enero de 2010. Como máximo 3 contratos de diferentes instituciones públicas o privadas. Se mantiene lo establecido en la página 17, literal “C” Evaluación Técnica. * Aspectos técnicos solicitados. |

Modificación a la página 25:

|  |  |
| --- | --- |
| **INFORMACION ACTUAL** | **INFORMACION MODIFICADA** |
| El Inventario requerido deberá estar contenido en un solo documento (Anexo No. 5 Modelo de Inventario) debiendo respaldar, en el caso de las armas con la matricula correspondiente. | El Inventario requerido deberá estar contenido en un solo documento (Anexo No. 4 Modelo de Inventario) debiendo respaldar, en el caso de las armas con la matricula correspondiente. |

Modificación a la página 18:

EVALUACION DE LA EXPERIENCIA DE LA EMPRESA

Por error se consignó en el cuadro con ponderación de 15 puntos, que dicho puntaje se obtendría al presentar tres (3) contratos siendo lo correcto la presentación de dos (2) contratos. Los contratos deberán presentarse con sus respectivas actas de recepción.

**Información actual:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **ASPECTOS A EVALUAR** | **Tres contratos con montos iguales o mayores a $60,000 cada uno, en los últimos 10 años** | **Tres contratos con montos iguales o mayores a $60,000 cada uno, en los últimos 10 años** | **Un contrato con monto igual o mayor a $60,000, en los últimos 10 años** |
| Experiencia de la empresa en dar servicios de vigilancia y seguridad, con otras instituciones públicas o privadas **Presentar copia de contrato y acta de recepción** | 25.00 puntos | 15.00 puntos | 10 puntos |
| **TOTAL** | **25 puntos** | **15.00 puntos** | **10.00 puntos** |

**Información modificada:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **ASPECTOS A EVALUAR** | **Tres contratos con montos iguales o mayores a $60,000 cada uno, en los últimos 10 años** | **Dos contratos con montos iguales o mayores a $60,000 cada uno, en los últimos 10 años** | **Un contrato con monto igual o mayor a $60,000, en los últimos 10 años** |
| Experiencia de la empresa en dar servicios de vigilancia y seguridad, con otras instituciones públicas o privadas **Presentar copia de contrato y acta de recepción** | 25.00 puntos | 15.00 puntos | 10 puntos |
| **TOTAL** | **25 puntos** | **15.00 puntos** | **10.00 puntos** |

El resto de las bases, sus anexos y el contenido de este numeral queda sin cambio alguno.

La Junta Directiva habiendo analizado la documentación presentada y lo expuesto verbalmente por el Jefe de la UACI, en uso de sus facultades **ACUERDA: PRIMERO**: Aprobar la adenda No. 1 a las Bases de la Licitación Pública LP ISTA 03/2020 “SERVICIO DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PARA LAS INSTALACIONES DEL INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACION AGRARIA 2020 SEGUNDO PROCESO” **SEGUNDO:** Autorizar a la UACI para que notifique legalmente a los interesados que retiraron bases, de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 50 de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública. Este acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.”””””

“”””””V) El señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, oficio con referencia UPL-00-0017-20, de fecha 27 de febrero del presente año, mediante el cual el Ing. Alcides Augusto Ramírez Martínez, Jefe de la Unidad de Planificación, con la aprobación de señor Gerente General, Lic. Félix Cárcamo Campos, solicita la modificación del Punto III del Acta de Sesión Ordinaria 11-2018 de fecha 08 de junio de 2018, el que se conoció la circular externa CCR No. 02/2018 donde la Corte de Cuentas de la República comunica los “lineamientos para la elaboración de las normas técnicas de control interno específicas por cada entidad del sector público”, y el nombramiento de los funcionarios para conformar la comisión responsable de elaborar el proyecto de normas. Por lo que se hacen las siguientes consideraciones:

1. En el Punto de acta a modificarse, la Junta Directiva acordó; “””””Darse por enterada de la Circular Externa CCR No. 02/2018, en la que la Corte de Cuentas de la República comunica los **LINEAMIENTOS PARA LA ELABORACIÓN DE LAS NORMAS TÉCNICAS DE CONTROL INTERNO ESPECIFICAS POR CADA ENTIDAD DEL SECTOR PÚBLICO. SEGUNDO:** En cumplimiento a los numerales 1 y 2 de las Disposiciones de dichos Lineamientos, nombra a los licenciados: Paz Del Carmen Alfaro, quien se desempeña como Encargada de Administración de Personal, Gerencia de Recursos Humanos; Carlos Isaías Reyes Del Cid, quien desempeña el cargo de Jefe de la Unidad Financiera Institucional; y María Ester Guzmán Galán, quien desempeña el cargo de Gerente de Operaciones y Logística Institucional; para que conformen la Comisión responsable de elaborar el proyecto de Normas Técnicas de Control Interno Especificas (NTCIE), que regularán el Sistema de Control Interno del ISTA. **TERCERO:** Delegar a la señora Presidenta Institucional, para que en caso de ser necesario, pueda nombrar los sustitutos de las personas que conforman la Comisión que mediante este Acuerdo se constituye.””””””
2. Que el Jefe de la Unidad de Planificación mediante nota UPL-00-0017-20, de fecha 27 de febrero de 2020, expone que la necesidad de modificación radica en el Acuerdo Segundo donde se nombra a los licenciados: Paz del Carmen Alfaro, quien se desempeña como Encargada de Administración de Personal, Gerencia de Recursos Humanos; Carlos Isaías Reyes del Cid (en su momento Jefe de la Unidad Financiera Institucional y que ya no forma parte de la Institución); y Maria Ester Guzmán Galán (en su momento Gerente de Operaciones y Logística y que ya no forma parte de la Institución); por lo que propone sustituir a dicha comisión por las siguientes personas:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **No.** | **Nombre** | **Cargo** |
| 01 | Licenciada Vilma Lisseth Cuadra | Jefa Departamento de Tesorería, de la Unidad Financiera Institucional |
| 02 | Ingeniero Fredys Adelmo Rodríguez | Jefe Departamento de Servicios Generales, de la Gerencia de Operaciones y Logística |
| 03 | Ingeniero Alcides Ramírez Martínez | Jefe Unidad de Planificación |

1. El Jefe de la Unidad de Planificación también aclara que el proyecto de normas técnicas de control interno específicas del ISTA ya se encuentra elaborado y presentado a la Corte de Cuentas de la República, (oficio UPL-00-074-19 de fecha 18 de noviembre de 2019), y que es de suma importancia que la comisión que se propone, de seguimiento a dicho proyecto de normas.

La Junta Directiva a efecto de dar seguimiento a los Lineamientos de la Corte de Cuentas de la República, en uso de sus facultades, **ACUERDA: PRIMERO:** Modificar el Punto III del Acta de Sesión Ordinaria 11-2018, de fecha 08 de junio de 2018, en el Acuerdo Segundo, en el sentido de sustituir a la Comisión responsable de elaborar y dar seguimiento de Normas Técnicas de Control Interno del ISTA, quedando integrada por las siguientes personas: Lcda. Vilma Lisseth Cuadra, Jefa Departamento de Tesorería, de la Unidad Financiera Institucional; Ing. Fredys Adelmo Rodríguez, Jefe del Departamento de Servicios Generales, de la Gerencia de Operaciones y Logística y el Ing. Alcides Ramírez Martínez, Jefe de la Unidad de Planificación. **SEGUNDO:** Delegar al señor Presidente Institucional, para que en caso de ser necesario, pueda nombrar los sustitutos de las personas que conforman la Comisión. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.”””””””

““””VI) A solicitud del señor: **JOSE ISABEL ARGUETA MEJIA,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y su menor hijo **---**; el señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 108, relacionado con la adjudicación en venta de 01 lote agrícola, ubicado en el **PROYECTO DE LOTIFICACION AGRICOLA** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA LA PALMERA LOTE H Y LOTE G-1, PORCION 1,** ubicada registralmente en caserío El Tempisque, cantón Santa Bárbara, jurisdicción de Lolotique, departamento de San Miguel, y según plano en jurisdicción de Lolotique, departamento de San Miguel, **código de SIIE 120801, SSE 1878, entrega 11,** en el cual la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. El ISTA adquirió dos inmuebles en concepto de Compraventa, otorgada por los señores Héctor Antonio Araujo Interiano y José Orlando Araujo, comprendida por dos áreas inscritas y denominadas registralmente como **Lote G-1,** con un área de 85 Hás., 91 Ás., 47.16 Cás., equivalente a 122 Mzs, 9291.81 V² de terreno por el valor de $236,638.66 (¢2,070,588.30); y **Hacienda Palmera Lote H Segregación,** con un área de 48 Hás. 86 Ás. 94.59 Cás. Equivalente a 69 Mzs, 9237.90 V² de terreno por el valor de $134,603.29 (¢1,177,778.80), según consta en el Punto XX del Acta de Sesión Ordinaria 30-2006, de fecha 16 de agosto de 2006, materializada en escrituras pública de Compraventa número --- y número ---, ambas del Libro N° --- de protocolo otorgada ante los oficios notariales de la Licenciada Marisol Pastora Sandino el día -- de -- de ---, las cuales fueron inscritas respectivamente a favor de este Instituto, a las matriculas números ----00000 y ----00000, ambas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente, departamento de San Miguel. Posteriormente se hizo el acto jurídico de **Reunión de Inmuebles** por lo que el inmueble se denominó **HACIENDA LA PALMERA LOTE H Y LOTE G-1, PORCION 1,** según consta en Escritura Pública de Reunión de Inmuebles Número --- del Libro ---, otorgada el día --- de --- del año ---, ante los oficios notariales de la licenciada Mónica Michelle Muñoz Guevara, quedando inscrita a favor de este Instituto, bajo la Matrícula ----00000, del Registro antes mencionado, con un área de 1,347,841.75 Mts.2, por un valor de $371,241.95, estableciéndose el precio por Hás. de $2,754.34 y por Mt2 de $0.275434.
2. Mediante el Punto XI del Acta de Sesión Ordinaria07-2019,de fecha 01 de abril de 2019, se aprobó el **PROYECTO DE LOTIFICACION AGRICOLA** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA LA PALMERA LOTE H Y LOTE G-1, PORCION 1,** ubicada registralmente en caserío El Tempisque, cantón Santa Bárbara, jurisdicción de Lolotique, departamento de San Miguel, y según plano en jurisdicción de Lolotique, departamento de San Miguel, con una extensión superficial de 1,347,841.75 Mts², inscrito a favor del ISTA a la Matrícula ----00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente, departamento de San Miguel, el cual comprende: --- lotes agrícolas, polígonos del 1 al 23; Bosque 1 y 2; Zonas de Protección 1, 2, 3 y 4; Quebradas 1, 2 y 3; y Calles. Aprobándose el Valor Base de Venta por Hectárea de $2,496.60 para los Lotes Agrícolas con clase de suelo IVes., por lo que se recomienda el precio de venta para esté de $2,446.67, 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.
3. 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:
4. Evitar la deforestación en el bosque de galería en la trayectoria de la quebrada;
5. Evitar el cambio del uso del suelo de bosques naturales a cultivos anuales;
6. Evitar la tala de árboles que se encuentran de manera dispersa en ambos inmuebles; y
7. Minimizar el uso de agroquímicos en los cultivos.

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

1. Según valúo de fecha 30 de abril 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. Según el Informe Técnico con referencia SGD-02-0139-2020, de fecha 28 de enero de 2020, emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, el solicitante no ejerce la posesión material del inmueble, por lo que se verificó en los sistemas informáticos de registro de beneficiarios que lleva la Institución y se constató que éste, no ha sido adjudicado a favor de ninguna persona, encontrándose disponible para su adjudicación.
3. De acuerdo a declaración simple contenida en la solicitud de Adjudicación de Inmueble de fecha 15 de febrero 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 el Base de Datos de Empleados de este Instituto.

Se ha tenido a la vista: Informe Técnico del Departamento de Asignación Individual y Avalúos, cuadro de valores y extensiones, reporte de valúo por lote, reportes de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones generados por la Oficina Regional Oriental, departamentos de Asignación Individual y Avalúos y Análisis Jurídico, Propuesta de Asignación de Inmueble, Informe de Justificación de Inmueble, copias de acuerdos de Junta Directiva, Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, y de Titulo Supletorio solicitud de adjudicación de inmueble, copias de documentos únicos de identidad, tarjetas de identificación tributaria, Carné de Veterano, Certificación de Partida de Nacimiento, y carencias de bienes; con lo que se justifican las circunstancias legales para sustentar dicha petición y que además el beneficiario cumple con los requisitos necesarios para la adjudicación, por lo que la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado.

Con base a lo expuesto anteriormente y de conformidad a los Artículos 105 inciso primero de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “a”, “g” y “h”, 51 y 52 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en relación al artículo 3 de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de Las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas Beneficiarios de la Reforma Agraria, la Junta Directiva, **ACUERDA: PRIMERO:** Aprobar la adjudicación y transferencia por compraventa de 01 lote agrícola a favor del señor**: JOSE ISABEL ARGUETA MEJIA,** y su menor hijo **---;** de las generales antes expresadas, ubicado en el **PROYECTO DE LOTIFICACION AGRICOLA** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA LA PALMERA LOTE H Y LOTE G-1, PORCION 1, situ**ada registralmente en caserío El Tempisque, cantón Santa Bárbara, jurisdicción de Lolotique, departamento de San Miguel, y según plano en jurisdicción de Lolotique, departamento de San Miguel**,** 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%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Lotes:  ----00000 | HACIENDA LA PALMERA  PORCION 1 | --- | --- | 7,065.25 | 1728.63 | 15,125.51 |
| 7,065.25 | 1728.63 | 15,125.51 |
| **Área Total: 7,0653.25**  **Valor Total ($): 1728.63**  **Valor Total (¢): 15,125.51** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **TOTAL LOTES** | **1** | **7065.25** | **1728.63** | **15125.51** |

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

“””””VII) El señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva dictamen jurídico 109, 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 ellos 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 la escuela identificada como“CENTRO ESCOLAR CASERIO EL CHARCAL”, situada en la **HACIENDA EL TECOMATAL,** ubicada en cantón El Tecomal, jurisdicción de Estanzuelas, departamento de Usulután; por lo que, este Instituto ha verificado que es factible la donación de dicho inmueble. Al respecto la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. El trámite de Donación fue iniciado conforme a escrito recibido en este Instituto bajo la referencia SGL-08-2322-19, de fecha 4 de noviembre de 2019, presentado por la Licenciada Carla Evelyn Hanania de Varela, actuando en su calidad de **Ministra de Educación, Ciencia y Tecnología**, y en tal carácter solicita la **DONACIÓN A FAVOR DEL ESTADO Y GOBIERNO DE EL SALVADOR EN EL RAMO DE EDUCACION, CIENCIA Y TECNOLOGIA,** de varios inmuebles rústicos en los que funcionan centros educativos a nivel nacional, ya que en dichos Centros Educativos se tienen programados varios proyectos de infraestructura y mejoras para alcanzar las metas establecidas en el Plan Cuscatlán, y dentro de ellos se encuentra el inmueble en el que está construida y funciona como escuela el cual se identifica como “CENTRO ESCOLAR CASERIO EL CHARCAL”, del cual este Instituto ha verificado que está situado en el proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario denominado **Hacienda El Tecomatal,** ubicada en cantón El Tecomatal, jurisdicción de Estanzuelas, departamento de Usulután, y según Plano en jurisdicción de Estanzuelas, departamento de Usulután, inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután, con **código de proyecto 110703, SSE 923, entrega 39,** el cual se identifica de la siguiente manera:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| NOMBRE DEL INMUEBLE | MATRICULA | AREA EN Mt2 |
| **ESCUELA 2** | **----00000** | **1,293.64** |

1. El ISTA adquirió mediante expropiación el inmueble identificado como **HACIENDA EL TECOMATAL**, con una extensión superficial de 427 Hás., 40 Ás., 00.00 Cás., por un precio de $18,034.28 a razón de $42.20 por Hectárea, y de $0.004220 por metro cuadrado, tal como consta en el Punto II-6 de Acta Ordinaria 7-84, de fecha 17 de febrero de 1984.

No obstante lo anterior, por cálculos efectuados por la Unidad de Ingeniería del Instituto, el inmueble tenía una extensión superficial real de **832 Hás. 53 Ás. 29.75 Cás.**, inscribiéndose a favor de ISTA en el Número 64 del Libro 855 de Propiedad del Departamento de Usulután.

1. Mediante el Punto II-1 del Acta Ordinaria 33-90, de fecha 4 de octubre de 1990, se aprobó el proyecto de Lotificación Agrícola con un área de 425 Hás., 61 Ás., 74.59 Cás., que comprendía: área para --- lotes agrícolas; área para calles; escuela y casco; área zona verde; área de bosque de teca; y caseríos. El mencionado Acuerdo fue modificado y ampliado mediante el Punto XVII del Acta de Sesión Ordinaria 26-2016, de fecha 1 de septiembre de 2016, por haberse aprobado nuevos planos de los inmuebles pendientes de transferir y diseño de nuevos inmuebles, ya que históricamente no existían planos aprobados del Proyecto, en relación al Acuerdo antes mencionado, pero si 3 antiguos y sin aprobar, sin embargo, en el diseño se observó que se incorporaron más inmuebles, los cuales corresponden al desarrollo de los siguientes proyectos:

* Plano de Lotificación Agrícola
* Plano de Asentamiento Comunitario N° 1
* Plano de Asentamiento Comunitario N° 2

**Técnicamente éstos han sido utilizados para realizar las adjudicaciones de inmuebles que formaban parte de dicho proyecto, no obstante existen diferencias en las áreas, a excepción de la Escuela y Casco, las cuales son las mismas en cuanto a su ubicación pero difiere su denominación; el citado proyecto según plano supletorio se identifica de la siguiente manera:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **CUADRO RESUMEN DE AREAS DE PROYECTO SEGÚN PLANO SUPLETORIO** | | |
| **DESCRIPCION** | **AREA (m²)** | **ÁREA (Hás)** |
| Lotificación Agrícola (--- lotes de los polígonos 1,2,3,6,7,10,13,14,15,16,17,18,19,20,21 y 22) | 3,527,310.08 | 352 Hás. 73 Ás. 10.00 Cás |
| Grupo Escolar | 7,412.53 | 00 Hás. 74 Ás. 12.53 Cás |
| Casco I | 4,656.50 | 00 Hás. 46 Ás. 56.50 Cás |
| Teca | 421,088.02 | 42 Hás. 10 Ás. 88.02 Cás |
| Zona Verde | 28,384.40 | 02 Hás. 83 Ás. 84.40 Cás |
| Asentamientos Comunitarios 1 y 2 | 112,115.42 | 11 Hás. 21 Ás. 15.42 Cás |
| Calles | 217,683.39 | 21 Hás. 76 Ás. 83.39 Cás |
| **TOTAL** | **4,318,650.34** | **431 Hás. 86 Ás. 50.34Cás** |

Al realizar un comparativo entre las denominaciones de sus áreas se obtuvo:

|  |  |
| --- | --- |
| **SEGÚN ACUERDO** | **SEGÚN PLANO SUPLETORIOS** |
| Lotificación Agrícola | Lotificación Agrícola |
| Escuela | Grupo Escolar |
| Casco | Casco I |
| Área Bosque de Teca | Cultivo de Teca o Teca |
| Área Zona Verde | Zona Verde o Zona Verde 3 |
| Caseríos | Asentamiento Comunitario N°1 y Asentamiento Comunitario N°2 |
| Calles | Calles |

En el plano supletorio de “Lotificación Agrícola” se identificaron los --- lotes agrícolas, a los que se hace referencia en el Acuerdo antes señalado, los cuales se distribuyeron de la siguiente manera:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **LOTIFICACION AGRICOLA** | | | |
| **POLIGONO** | **N° LOTES** | **AREA (m²)** | **ÁREA (Hás)** |
| 1 | --- | 365,756.5 | 36 Hás. 57 Ás. 56.50 Cás |
| 2 | --- | 182,237.5 | 18 Hás. 22 Ás. 37.50 Cás |
| 3 | --- | 226,500 | 22 Hás. 65 Ás. 00.00 Cás |
| 6 | --- | 30,000 | 30 Hás. 00 Ás. 00.00 Cás |
| 7 | --- | 90,000 | 90 Hás. 00 Ás. 00.00 Cás |
| 10 | --- | 331,722.7 | 33 Hás. 17 Ás. 22.70 Cás |
| 13 | --- | 99,642.87 | 09 Hás. 96 Ás. 42.87 Cás |
| 14 | --- | 290,779.4 | 29 Hás. 07 Ás. 79.40 Cás |
| 15 | --- | 324,094 | 32 Hás. 40 Ás. 94.00 Cás |
| 16 | --- | 359,338.8 | 35 Hás. 93 Ás. 38.80 Cás |
| 17 | --- | 78,466.53 | 07 Hás. 84 Ás. 66.53 Cás |
| 18 | --- | 118,513 | 11 Hás. 85 Ás. 13.00 Cás |
| 19 | --- | 179,707.5 | 17 Hás. 97 Ás. 07.50 Cás |
| 20 | --- | 408,653.3 | 40 Hás. 86 Ás.53.30 Cás |
| 21 | --- | 158,049.8 | 15 Hás. 80 Ás. 49.80 Cás |
| 22 | --- | 283,848.3 | 28 Hás. 38 Ás. 48.30 Cás |
| **TOTAL** | **---** | **3,527,310** | **352 Hás. 73 Ás. 10.00 Cás** |

En razón a lo expuesto **se modificó el Acuerdo relacionado**, por haber cumplido los requisitos técnicos necesarios para formalizar la transferencia de los 14 inmuebles, que aún se encuentran pendientes de escriturar a favor de los beneficiarios, en confrontación con los planos aprobados, los que se identifican de la siguiente manera:

|  |  |
| --- | --- |
| **POLIGONO** | **LOTE** |
| 10 | 1 |
| 16 | 8-1, 8-2,9-1,9-2,11-2, 12-1 y 12-2. |
| 17 | 2 |
| 19 | 8 |
| 20 | 8 y 17 |
| 22 | 2 y 4 |

Los inmuebles identificados cómo lote 11 del polígono 15 y los lotes 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11 del polígono 22 pendientes de adjudicación. Siendo el caso que se **amplió el desarrollo del Proyecto aprobado**, así:

* Que el lote 11 del polígono 15, fue incorporado en el diseño del Asentamiento Comunitario del Proyecto, específicamente en el polígono “I”.
* Los lotes 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11 del polígono 22 desaparecieron según nuevo diseño y se desarrollaron los siguientes inmuebles: Escuela 2 y 31 solares distribuidos en los polígonos “J”, “K”, “L”, “M” y “N” en el Proyecto de Asentamiento Comunitario.
* La denominada, área de ***Casco*** *y* según plano supletorio de la “Lotificación Agrícola” denominado como Casco I; cambió su denominación, ya que se implementó un Área Comunal y Asentamiento Comunitario de la siguiente manera:

|  |  |
| --- | --- |
| **POLIGONO** | **SOLAR** |
| B | 1 y 2 |
| C  ÁREA COMUNAL | 1 y 2 |

* El ***Área Bosque de Teca***, denominado según plano supletorio de “Lotificación Agrícola” como **Cultivo de Teca o Teca** cambió su denominación mencionando en el ítem *Uso Actual* “se encuentra una plantación forestal de la especie Teca (*Tectona gradis)* sin ningún manejo, actualmente en fase de rebrote debido a que ha sido sometida a una explotación irracional. Dentro del área de plantación de Teca estaban ubicadas diez (10) viviendas habitadas con igual número de familias”. Los beneficiarios y beneficiarias de inmuebles en el área de la plantación forestal de teca, que no cambien el uso del suelo, que le implementen el respectivo manejo y el aprovechamiento sea en forma sostenible sin llegar a su eliminación total”, siendo viable su desarrollo como solares de vivienda. Por lo que se desarrolló:
* --- lotes agrícolas: comprendidos entre los polígonos del "27” al “41”.
* --- solares de vivienda. Los que incluyen la totalidad de los polígonos del “D” al “H” y 9 inmuebles que forman parte del Polígono “I”
* Áreas Complementarias (Área de Reserva, Cancha, Área Rocosa Zonas De Protección y Quebradas).
* El ***Área zona verde***, denominadosegún plano supletorio de “Lotificación Agrícola” como Zona Verde o Zona Verde 3, pasó a denominarse como Bosque 5.
* Los ***Caseríos***,que según planos supletorios se denominan como “Asentamiento Comunitario N° 1 y Asentamiento Comunitario N° 2”, contienen ambos un polígono “A”, quedaron denominados de la siguiente manera:
* Asentamiento Comunitario N° 1 = Polígono A-1
* Asentamiento Comunitario N° 2 = Polígono A-2

Los cuales tienen la siguiente distribución:

|  |  |
| --- | --- |
| **ASENTAMIENTO COMUNITARIO** | |
| **POLIGONO** | **SOLAR** |
| A-1 | 1,2,3,4,6,10,12 Y 13 |

|  |  |
| --- | --- |
| A-2 | 3,4,5,7,9,11,19,27,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40 y 41 |

Después de haber modificado y ampliado el Proyecto conforme al Punto II-1 del Acta Ordinaria 33-90 de fecha 4 de octubre de 1990, se hace referencia a nuevos inmuebles que fueron incorporados en el diseño del Proyecto que no se encontraban dentro del ya desarrollado, por lo que se solicitó la **Aprobación de Proyecto por primera vez,** respecto a los siguientes inmuebles:

|  |  |
| --- | --- |
| **POLIGONO** | **LOTE** |
| 24 | 16 |
| 25 | 2, 4, 5 y 6 |
| Bosques del 1 al 4 |  |
| Zonas de protección de la 1 hasta la 3 |  |

Habiéndose realizado las diligencias de aprobación de planos de Desmembración en Cabeza de Su Dueño en el Centro Nacional de Registros, el desarrollo del proyecto en el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA EL TECOMATAL**, de la ubicación antes relacionada, inscrito a favor de este Instituto a la matrícula **75021395-00000,** del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután, con un área de 143 Hás, 65 Ás, 55.55 Cás., el Proyecto fue aprobado en el Punto XVII del Acta de Sesión Ordinaria 26-2016, de fecha 1 de septiembre de 2016, quedando distribuido de la siguiente manera: --- lotes agrícolas (polígonos 10, 16, 17, 19, 20, 22, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 y 41), --- Solares para Vivienda (Polígonos A-1, A-2, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M y N); 29 Zonas de Protección; 13 Quebradas; 5 Bosques; 2 Escuelas; 1 Cancha; 1 Área de Reserva; 1 Área Rocosa; 1 Área Comunal; y calles. Dentro del Proyecto relacionado se encuentra el inmueble objeto del presente punto de acta.

1. En informe con referencia SGD-02-0138-2020, de fecha 28 de enero de 2020, el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, determinó que el inmueble mencionado en el considerando primero del presente punto de acta, se encuentra disponible, estableciendo según reporte de valúo de fecha 27 de enero de 2020, el valor de $1,547.84 para la Escuela 2. De conformidad al procedimiento establecido en el Instructivo “Criterios de Avalúos para la Transferencia de Inmuebles Propiedad de ISTA”, aprobado en el Punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015, de fecha 21 de enero de 2015.
2. En informe con referencia SGD-09-0074-2020, de fecha 30 de enero de 2020, proveniente de la Oficina Regional Usulután, el Técnico Godofredo Hernández Cruz, manifestó haber realizado inspección de campo, en el inmueble identificado como Escuela 2, determinándose que en este existe infraestructura de sistema mixto, distribuido en 3 aulas y un área de oficina o dirección, cocina, bodega y el área de servicios sanitarios, cuentan con 2 cisternas de agua potable, servicio de energía electica y todo su perímetro está cercado con maya ciclón, con una población escolar de 46 alumnos, atendidos por 2 maestros, que imparten clases en un solo turno, atendiendo desde Primer Grado hasta 6° grado; identificando que ese inmueble se encuentra dentro del Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario desarrollado en la **HACIENDA EL TECOMATAL**; 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.
3. 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 destinen para otros fines diferentes del solicitado, de lo contrario pasará nuevamente al dominio del ISTA.
4. 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 2**, es utilizado como Centro Educativo; se recomienda procedente que sea excluido de dicho proceso y transferirlo bajo la figura jurídica de la DONACION, a favor del Estado y Gobierno de El Salvador en el Ramo de Educación, Ciencia y Tecnología.

Tomando en cuenta los considerandos expuestos y lo establecido en el Manual de Transferencia de Tierras del ISTA, específicamente en el numeral 12.3. del Procedimiento relativo a las Donaciones o Venta de inmuebles a Instituciones Gubernamentales, Iglesias o ADESCOS, y habiendo tenido a la vista: Escrito de Solicitud de Donación por parte de la Licenciada Carla Evelyn Hanania de Varela, copia de Acuerdos de Junta Directiva, informes emitidos por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, y Oficina Regional Usulután, 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 Valúos, cuadros de Valores y Extensiones, en consecuencia, se estima procedente resolver favorablemente a lo solicitado.

Estando conforme a Derecho la documentación correspondiente, la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado, por lo que la Junta Directiva en uso de sus facultades y de conformidad a los artículos 104 Inciso 2, parte final de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “g” “h” “k” y “p”; 48 inciso 2° de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, y 1,350 y 1360 del Código Civil, **ACUERDA: PRIMERO:** Excluir del Proceso de la Reforma Agraria, el inmueble identificado como: **HACIENDA EL TECOMATAL, ESCUELA 2**, situado en el Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario desarrollado en la **HACIENDA EL TECOMATAL,** ubicada en cantón El Tecomatal, jurisdicción de Estánzuelas, departamento de Usulután, y según plano en jurisdicción de Estanzuelas, departamento de Usulután, por no estar destinado a los fines mismos del referido proceso, ya que está siendo utilizado como Centro Escolar. **SEGUNDO:** Aprobar la Donación a favor del Estado y Gobierno de El Salvador en el Ramo de Educación, Ciencia y Tecnología, del inmueble identificado como: **Hacienda El Tecomal, Escuela 2**, con un área de 1,293.64 Mt.2, inscrita a la Matrícula ----00000; del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután, 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: 39** | |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares:  ----00000 | HDA. EL TECOMATAL, ASENTAMIENTO COMUNITARIO Y LOTIFICACION AGRICOLA | --- | --- | 1293.64 | 1547.84 | 13543.60 |
| 1293.64 | 1547.84 | 13543.60 |
| **Área Total: 1293.64**  **Valor Total ($): 1547.84**  **Valor Total (¢): 13543.60** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **1** | **1293.64** | **1547.84** | **13543.60** |
| **TOTAL LOTES** | **0** | **0** | **0** | **0** |

**TERCERO:** Comunicar a la Unidad Financiera Institucional que el valor nominal del inmueble donado será de $1,547.84, 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 deberán 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.””””””

“””””VIII) El señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva dictamen jurídico 110, 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 construida y funciona el “CENTRO ESCOLAR CASERIO SAN CRISTOBAL”, situado en la **HACIENDA JALAPA,** ubicada en cantón El Semillero, jurisdicción de San Buenaventura, departamento de Usulután; por lo que, este Instituto ha verificado que es factible la donación de dicho inmueble. Al respecto la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. El trámite de Donación fue iniciado conforme a escrito recibido en este Instituto bajo la referencia SGL-08-2322-19, de fecha 4 de noviembre de 2019, presentado por la Licenciada Carla Evelyn Hanania de Varela, actuando en su calidad de **Ministra de Educación, Ciencia y Tecnología**, y en tal carácter solicita la **DONACIÓN A FAVOR DEL ESTADO Y GOBIERNO DE EL SALVADOR EN EL RAMO DE EDUCACION, CIENCIA Y TECNOLOGIA,** de varios inmuebles rústicos en los que funcionan centros educativos a nivel nacional, ya que en ellos se tienen programados varios proyectos de infraestructura y mejoras para alcanzar las metas establecidas en el Plan Cuscatlán, y dentro de él se encuentra el inmueble en el que está construida y funciona como escuela el que se identifica como“CENTRO ESCOLAR CASERIO SAN CRISTOBAL”, por lo que este Instituto ha verificado que está situado en el proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario denominado **Hacienda Jalapa,** ubicada en cantón El Semillero, jurisdicción de San Buenaventura, departamento de Usulután, inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután, con **código de proyecto 111603, SSE 366, entrega 14,** el cual se identifica de la siguiente manera:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| NOMBRE DEL INMUEBLE | MATRICULA | AREA EN Mt2 |
| **ESCUELA** | **----00000** | **1,943.83** |

1. Que la Hacienda Jalapa y San José Jalapa, fue adquirida por el ISTA mediante Compraventa otorgada por la Asociación Cooperativa Jalapa de R.L., para el pago de su deuda bancaria que tenía con el Banco de Fomento Agropecuario, conforme el punto XVIII del Acta de Sesión Ordinaria 6-2002, de fecha 14 de febrero de 2002, con un área de 31.50 Mz. equivalentes a 22 Hás., 01 As., 56.55 Cás., por un precio de $43,081.37, a razón de $1,956.85 por hectárea y de $0.195685 por metro cuadrado.
2. Mediante el Punto VI del Acta de Sesión Ordinaria 37-2004, de fecha 7 de octubre de 2004, se aprobó el Proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola desarrollado en el inmueble denominado HACIENDA JALAPA Y SAN JOSÉ JALAPA (DACION EN PAGO, DEUDA AGRARIA Y BANCARIA), en un área de 27 Hás., 60 Ás., 63.93 Cás., el cual comprendía: --- solares para vivienda (Polígonos del B al R); Tanque; Quebrada; Escuela; Reserva ISTA 1; Reserva ISTA 2; Calles, --- Lotes Agrícolas del Polígono 6; modificado por el Punto XIX del Acta de Sesión Ordinaria 28-2007, de fecha 18 de julio de 2007, en el sentido de establecer correctamente los números de matrículas sobre las cuales recaía el Proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola antes mencionado, posteriormente fue modificado por el contenido en el Punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 22-2013, de fecha 4 de julio de 2013, por haberse aprobado nuevos planos en el Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble denominado ahora como **“HACIENDA JALAPA** en la porción identificada como **HACIENDA JALAPA PORCIÓN 6 "B-1”** proyecto que se desarrolló en un área de 01 Hás., 63 Ás., 85.21 Cás., inscrita a la Matrícula ----00000, que comprende --- Solares para Vivienda, Polígono I; Escuela y Calles; en la Porción antes relacionada,se encuentra el inmueble objeto del presente punto de acta.
3. En informe con referencia SGD-02-0244-2020, de fecha 11 de febrero de 2020, el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, determinó que el inmueble solicitado, se encuentra disponible, estableciendo según reporte de valúo de fecha 10 de febrero de 2020, el valor de $7,367.12. De conformidad al procedimiento establecido en el Instructivo “Criterios de Avalúos para la Transferencia de Inmuebles Propiedad de ISTA”, aprobado en el Punto IX del Acta de Sesión Ordinaria 42-2007, de fecha 07 de noviembre de 2007.
4. En informe con referencia SGD-09-0068-2020, de fecha 30 de enero de 2020, proveniente de la Oficina Regional Usulután, el Técnico Rafael Méndez, manifestó haber realizado inspección de campo, en el inmueble identificado como Escuela, determinando que en este existe infraestructura de sistema mixto, que comprende 7 aulas; dirección; bodega; cocina y servicios sanitarios, con servicios de agua potable, y energía eléctrica, con una población escolar de 80 alumnos atendidos por 6 maestros que imparten desde Parvularia hasta 6° grado, y clases en un solo turno; identificando además que este centro educativo se encuentra dentro del Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA JALAPA**; por lo que, se considera que es viable proceder a la legalización del inmueble a favor del Estado y Gobierno de El Salvador en el Ramo de Educación, Ciencia y Tecnología.
5. En razón a la habilitación del Art. 1,350 y 1360 del Código Civil, en el instrumento público de Donación se establecerá una Cláusula de Condición Resolutoria expresa, a fin de que el inmueble donado no se destine para otros fines diferentes del solicitado, de lo contrario pasará nuevamente al dominio del ISTA.
6. Que de conformidad al artículo 18 letras “k” y “p”, inciso 1° de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, el ISTA a través de la Junta Directiva está facultada para determinar los inmuebles que no están destinados para los fines del Proceso de Transformación Agraria; en ese sentido, debido a que el inmueble identificado como: **ESCUELA**, es utilizado como Centro Educativo; se recomienda procedente que sea excluido de dicho proceso y transferirlo bajo la figura jurídica de la DONACION, a favor del Estado y Gobierno de El Salvador en el Ramo de Educación, Ciencia y Tecnología.

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

de Valores y Extensiones, en consecuencia, se estima procedente resolver favorablemente a lo solicitado.

Estando conforme a Derecho la documentación correspondiente, la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado, por lo que la Junta Directiva en uso de sus facultades y de conformidad a los artículos 104 Inciso 2, parte final de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “g” “h” “k” y “p”; 48 inciso 2° de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, y 1,350 y 1360 del Código Civil, **ACUERDA: PRIMERO:** Excluir del Proceso de la Reforma Agraria, el inmueble identificado como: **HACIENDA JALAPA, PORCIÓN 6 "B-1", ESCUELA**, situado en el Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario desarrollado en la **HACIENDA JALAPA,** ubicada en cantón El Semillero, jurisdicción de San Buenaventura, departamento de Usulután, por no estar destinado a los fines mismos del referido proceso, ya que está siendo utilizado como Centro Escolar. **SEGUNDO:** Aprobar la Donación a favor del Estado y Gobierno de El Salvador en el Ramo de Educación, Ciencia y Tecnología, del inmueble identificado como: **Hacienda Jalapa, Porción 6 "B-1"; Escuela**, con un área de 1,943.83 Mt.2, inscrita a la Matrícula ----00000; del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután, 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: 14** |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares:  ----00000 | HDA. JALAPA, PORCION 6 B-1 | - | --- | 1943.83 | 7367.12 | 64462.30 |
| 1943.83 | 7367.12 | 64462.30 |
| **Área Total: 1943.83**  **Valor Total ($): 7367.12**  **Valor Total (¢): 64462.30** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **1** | **1943.83** | **7367.12** | **64462.30** |
| **TOTAL LOTES** | **0** | **0** | **0** | **0** |

**TERCERO:** Comunicar a la Unidad Financiera Institucional que el valor nominal del inmueble donado será de $7,367.12, 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 los trámites de inscripción pertinente. **SEXTO:** Facultar al Presidente de este Instituto para que por sí o por medio de Apoderado Especial, comparezca al otorgamiento de la escritura pública respectiva. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.””””””

““””IX) A solicitud del señor: **VALERIANO FAJARDO ASENCIO,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y su nieto **KENNETH ANDERSON FAJARDO ARUCHA,** 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 111, relacionado con la adjudicación en venta de 01 lote agrícola, ubicado en el PROYECTO DE LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA desarrollado en el inmueble denominado como **HACIENDA LAS DELICIAS, PORCION “A”,** ubicado en la jurisdicción de San Lorenzo, departamento de Ahuachapán, **código de proyecto 010906, SSE 1115, entrega 7,** en el cual la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. El ISTA adquirió el inmueble identificado como HACIENDA LAS DELICIAS, según el Punto XLIV del Acta de Sesión Ordinaria 48-2000, de fecha 14 de diciembre del año 2000, en el cual se determinó que el área a expropiarse como área excedentaria es de 65 Hás., 70 Ás., 42.00 Cás., equivalente a 94 Mzs. 95.68 V², ubicado en el municipio San Lorenzo, departamento de Ahuachapán; dicho Punto de Acta fue modificado por Punto XLIII del Acta de Sesión Ordinaria 16-2002, de fecha 25 de abril de 2002, en el sentido que el inmueble identificado como Hacienda Las Delicias, está compuesto por las porciones identificadas como: PORCION UNO o B, siendo de las extensiones de 30 Hás., 99 Ás., 99.00 Cás., con un valor de $54,586.64, cuyo ex propietario fue el señor Roberto Quiñonez Meza y PORCION TRES o A, con un área de 34 Hás., 70 Ás., 43.00 Cás., con un valor de $70,915.73, cuyo ex propietario es la SOCIEDAD CASA LINDA S.A. de C.V.

Es necesario aclarar, que en el Punto XII del Acta de Sesión Ordinaria 19-2018, de fecha 24 de septiembre de 2018, se consignó que en dicho inmueble se llevó a cabo un acto jurídico de Remedición, pero no se identificó la Porción en la que se realizó dicho acto jurídico, siendo lo correcto en la PORCION TRES o A, dando como resultado un área de 32,2829.34 Mt², estableciéndose un área total de 63,2828.34 Mts², por un precio de $125,502.37, a razón de $1,983.20 por hectárea y de $0.198320, por metro cuadrado.

1. En el Punto XII del Acta de Sesión Ordinaria 19-2018, de fecha 24 de septiembre de 2018, se aprobó el **PROYECTO** **DE LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA** en el inmueble denominado como **HACIENDA LAS DELICIAS, PORCION “A”,** con una extensión superficial de 32 Hás., 28 Ás., 29.34 Cás., inscrito a favor del ISTA a la Matrícula -----00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Occidente, del departamento de Ahuachapán, el cual comprende: --- Lotes Agrícolas (Polígonos 1 al 10); 1 Área de Reserva Natural; 2 Zonas de Protección; 1 Quebrada y Calles; así mismo, se aprobó el Valor Base de venta por hectárea de $2,188.16 para los lotes agrícolas con clase de suelo IV, por lo que se recomienda el precio de venta para éste de $2,144.40, de acuerdo al procedimiento establecido en el Instructivo “Criterios de Avalúos para la Transferencia de Inmuebles Propiedad de ISTA”, aprobado en el Punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015, de fecha 21 de enero de 2015. Dentro del Proyecto relacionado se encuentra el inmueble objeto del presente punto de acta.
2. Es necesario advertir al adjudicatario, a través de una cláusula especial en la escritura correspondiente de compraventa del inmueble que deberá cumplir las medidas ambientales emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, referentes a:
3. Que eviten la deforestación en el bosque de galería (vegetación en la ribera de ríos y quebradas) y en el área de farallones;
4. Labranza mínima en laderas;
5. Minimizar el uso de agroquímicos;
6. Implementación de obras de conservación de suelos en áreas más inclinadas (barreras vivas o muertas); y
7. Evitar las quemas de rastrojos.

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

1. Según valúo de fecha 30 de enero de 2020, 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. Conforme al Acta de Posesión Material de fecha 06 de enero de 2020, levantada por el técnico de la Oficina Regional Occidental, señor José Fidel Castro Romero, el solicitante se encuentra poseyendo el inmueble de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 11 años.
3. De acuerdo a declaración simple contenida en la solicitud de adjudicación de inmueble de fecha 06 de enero del 2020, el peticionario manifiesta que ni él ni el integrante de su grupo familiar son empleados del ISTA; situación robustecida de conformidad a la consulta realizada en la Base de Datos de Empleados de este Instituto.

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

Con base a lo expuesto anteriormente y de conformidad a los Artículos 105 inciso primero de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “a”, “g” y “h”, 51 y 52 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en relación al artículo 3 de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de Las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas Beneficiarios de la Reforma Agraria, la Junta Directiva, **ACUERDA: PRIMERO:** Aprobar la adjudicación y transferencia por compraventa de 01 lote agrícola a favor del señor**: VALERIANO FAJARDO ASENCIO**, y su nieto **KENNETH ANDERSON FAJARDO ARUCHA,** de las generales antes expresadas, ubicado en el **PROYECTO** **DE LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA** desarrollado en el inmueble denominado como **HACIENDA LAS DELICIAS, PORCION “A”,** situada en jurisdicción de San Lorenzo, departamento de Ahuachapán, 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: 07** |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Lotes:  ----00000 | HACIENDA LAS DELICIAS  PORCION A | --- | --- | 5,255.63 | 1127.02 | 9,861.43 |
| 5,255.63 | 1127.02 | 9,861.43 |
| **Área Total: 5,255.63**  **Valor Total ($): 1127.02**  **Valor Total (¢): 9,861.43** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **TOTAL LOTES** | **1** | **5255.63** | **1127.02** | **9861.43** |

**SEGUNDO:** Advertir al adjudicatario, 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.””””

““””X) A solicitud del señor: **JUAN CARLOS PIMENTEL,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ----; y su cónyuge **ADA ELIZABETH VASQUEZ DE PIMENTEL,** de --- años de edad, de ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; el señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 112, relacionado con la adjudicación en venta de 01 lote agrícola, ubicado en el Proyecto de Lotificación Agrícola desarrollado en el inmueble denominado registralmente como: **HACIENDA SINGUIL Y SANTA RITA,** y según plano como **HACIENDA EL SINGUIL Y SANTA RITA, PORCION 2,** situada en jurisdicción de El Porvenir, departamento de Santa Ana, **código de proyecto 020519, SSE 1396, entrega 01,** en el cual la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. La Hacienda El Singuil fue adquirida mediante compraventa ofrecida por la Sociedad Explotaciones Cafetaleras S.A. de C. V., según consta en el Punto XII, del Acta de Sesión Ordinaria 7-2001, de fecha 15 de febrero del año 2001, el cual fue ampliado por el Punto XII, del Acta de Sesión Ordinaria 10-2001, de fecha 7 de marzo del año 2001, y modificado en el acuerdo contenido en el Punto XXVI, del Acta de Sesión Ordinaria 15-2001, de fecha 19 de abril de 2001, estableciéndose finalmente como área total adquirida de 1,432,736.04 Mts.², por un valor de $503,434.95.

Se aclara que a pesar de haberse adquirido el inmueble con un área de 1,432,736.04 Mts.², éste inmueble fue inscrito a favor del ISTA al N° ---, del Libro ---, trasladado al SIRyC a la matrícula ----00000, con un área registral de 1,366,338.00 Mts.², sobre la cual se efectuaron desmembraciones, quedando los inmuebles según detalle:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Denominación** | **Área Mts.²** | **Valor $** | **Inscripción** | **Matrícula** | **Factor Unitario $/Mts.²** |
| Porción 1 | 32,953.23 | 503,434.95 | --- Libro --- | ----00000 | 0.368442 |
| Porción 2 | 540,410.04 | ---00000 |
| Porción 3 | 7,874.81 | ---00000 |
| Calles | 29,094.50 | - |
| Ríos | 6,216.53 | - |
| Resto Registral | 749,788.89 | ----00000 |
| **Total** | **1,366,338.00** |  |  |  |  |

En el Punto L, del Acta de Sesión Ordinaria 34-2012, de fecha 3 de octubre de 2012, se aprobó el Proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA EL SINGUIL,** denominando el proyecto como: **HACIENDA EL SINGUIL PORCIÓN 2**, inscrito a favor del ISTA a la matrícula ----00000, con un área de 540,410.04 M², que comprendió --- lotes agrícolas (Polígono 1), --- solares (polígonos S1, R1, Q1, A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K , L, LL, M, N, O, P, Z, S, Ñ, R, Q), áreas complementarias (Zona Verde 1 y 2, Zona de Protección: 1ª, 1B, 2ª, 2B, 3A y 3B), Calles, Quebradas (1 y 2); destinado el Proyecto para el Programa de Solidaridad Rural y Campesinos sin Tierra, siendo inscrita la DCD estando en proceso de finalización de la adjudicación y escrituración de los inmuebles a los beneficiarios, por lo que no será necesario efectuar ninguna modificación.

En el Punto XXXIV, del Acta de Sesión Ordinaria 36-2015, de fecha 24 de septiembre de 2015, se aprobó el Proyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble denominado **HACIENDA EL SINGUIL PORCIÓN 3,** inscrito a favor del ISTA a la matrícula ----00000, con un área que fue remedida por lo que quedo con una extensión superficial de 8,504.68 Mts.²., que comprende ---solares del Polígono “T”, iglesia y calles, destinado para el Programa de Solidaridad Rural, siendo inscrita la DCD, estando en proceso de finalización de la adjudicación y escrituración de los inmuebles a los beneficiarios, por lo que no será necesario efectuar ninguna modificación.

1. **HACIENDA EL SINGUIL y PORCIÓN SANTA RITA:** ofrecida en venta por los señores Emmanuel Antonio Morales Menéndez, Ángel Rogelio Mauricio Morales Menéndez, Rogelio Ronald Enecon Morales Méndez y Mery Margareth Cristal Morales Menéndez, según costa en el Punto XIX, del Acta de Sesión Ordinaria 25-2001, de fecha 28 de junio de 2001, cuya adquisición se realizó de dos formas, una parte por compraventa y la otra por expropiación, por ser excedente de tierras rústicas del límite de 245 hectáreas, tal como se muestra en el cuadro siguiente:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Origen** | **Denominación** | **Área m²** | **Valor $** | **Inscripción** | **Traslado SIRyC** | **Factor Unitario $/Mts.²** |
| Compraventa | Porción 1 | 343,715.27 | 369,809.56 | --- Libro --- | ----00000 | 0.351323 |
| Porción 2 | 250,262.14 | ----00000 |
| Porción 3 | 167,481.15 | ----00000 |
| Porción 4 | 291,161.92 | ----00000 |
| **Subtotal** | **1,052,620.48** |  | | | |
| Excedente | Sin Denominación | 364,356.85 | 128,006.85 | --- Libro --- | ----00000 | 0.351323 |
| **Total** | | **1,416,977.33** | **497,816.41** |  |  |  |

Mediante el Punto XXX, del Acta de Sesión Ordinaria 37-2001, de fecha 27 de septiembre de 2001, se aprobó el proyecto de Asentamiento Comunitario que se ha desarrollado en la **HACIENDA** **EL SINGUIL, PORCIONES SANTA RITA Y SINGUIL,** en un área de 258,743.13 M², que comprende: en la **PORCIÓN SANTA RITA SECTOR NORTE Y SUR**, Asentamiento Comunitario No. 1; --- solares para vivienda polígono A al P, y en las Porciones **SINGUIL SECTOR NORTE,** Asentamiento comunitario No. 2; ---solares para vivienda,polígonos del E al S;y en **SECTOR SUR,** polígono A al Z, mas áreas de servicios, destinado para el Programa se Solidaridad Rural.

En el Punto LI, del Acta de Sesión Ordinaria 34-2012, de fecha 3 de octubre de 2012, se aprobó el proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario denominando el proyecto como: **HACIENDA EL SINGUIL PORCIÓN SANTA RITA PORCIÓN 1,** inscrito a favor del ISTA a la matrícula ----00000, con un área de 343,715.27 M², que comprende --- lotes agrícolas, --- solares y áreas complementarias, destinado para el Programa de Solidaridad Rural y Campesinos sin Tierras siendo inscrita la DCD, estando en proceso de finalización de la adjudicación y escrituración de los inmuebles a los beneficiarios, por lo que no será necesario efectuar ninguna modificación.

Según el Punto XXIII, del Acta de Sesión Ordinaria 40-2012, de fecha 21 de noviembre de 2012, se aprobó el proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario denominando el proyecto como**: HACIENDA EL SINGUIL PORCIÓN SANTA RITA PORCIÓN 2,** inscrito a favor de ISTA a la matrícula ----00000, con un área de 250,262.14 M², que comprendió --- lotes agrícolas, --- solares y calles, destinado para el Programa de Solidaridad Rural siendo inscrita la DCD, estando en proceso de finalización de la adjudicación y escrituración de los inmuebles a los beneficiarios, por lo que no será necesario efectuar ninguna modificación.

1. Para poder continuar con el desarrollo de los proyectos en las porciones restantes, fue necesario realizar diligencias de reunión de inmueble de **HACIENDA EL SINGUIL PORCIÓN 1**, con un área de 32,953.23 Mts.², inscrito a favor del ISTA a la matrícula ----00000 y **HACIENDA EL SINGUIL PORCIÓN SANTA RITA PORCIÓN 3**, con un área de 167,481.15 Mts.², inscrita a favor del ISTA a la matrícula ----00000; la que fue inscrita a la matrícula ----00000, con un área de 200,434.38 Mts.², posteriormente se realizó una remedición en el inmueble, reduciendo su área a 183,243.38 M², sobre el cual según consta 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 denominando como: **HACIENDA EL SINGUIL PORCIÓN 1** **y** **HACIENDA EL SINGUIL PORCIÓN SANTA RITA PORCIÓN 3**, que comprende --- Lotes agrícolas (polígonos 1 y 2), --- solares, iglesia, zona de protección y calles, destinado para el Programa de Solidaridad Rural, siendo inscrita la DCD, estando en proceso de finalización de la adjudicación y escrituración de los inmuebles a los beneficiarios, por lo que no será necesario efectuar ninguna modificación.

Con la finalidad de continuar con el proceso de desarrollo de proyectos en el resto de los inmuebles que aún tienen pendientes procesos de aprobación de planos en CNR, se han seguido diligencias de reunión de inmuebles en las porciones que se detallan a continuación:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Denominación** | **Matrícula** | **Origen** | **Área Mts.²** | **Matrícula de Reunión** |
| HACIENDA EL SINGUIL RESTO | ----00000 | Compraventa | 749,788.89 | ----00000 |
| HACIENDA EL SINGUIL y SANTA RITA PORCIÓN 4 | ----00000 | Compraventa | 291,161.92 |
| SIN DENOMINACIÓN | ----00000 | Excedente | 364,356.85 |
| **TOTAL** |  |  | **1,405,307.66** |  |

Como el área donde se desarrolla el proyecto está constituido por tres inmuebles que fueron adquiridos de manera distinta, y para determinar el valor total que resultó de la Reunión de Inmuebles, y que posteriormente fue remedido, se hace necesario efectuar un prorrateo o cálculo de los valores de adquisición, es decir multiplicando el factor de adquisición por el área de cada uno que fue reunido, tal como se muestra en el cuadro siguiente:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Origen** | **Inmueble** | **Área m²** | **Valor en $** | **Factor Unitario** |
| Compraventa | HACIENDA EL SINGUIL RESTO REGISTRAL | 749,788.89 | 276,253.72 | 0.368442 |
| Compraventa | HACIENDA EL SINGUIL PORCIÓN 4 | 291,161.92 | 102,291.88 | 0.351323 |
| Excedente | SIN DENOMINACIÓN | 364,356.85 | 128,006.94 | 0.351323 |
|  |  | **1,405,307.66** | **506,552.54** |  |

Los inmuebles antes descritos fueron remedidos originándose las porciones siguientes:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Nombre del Proyecto** | **Área Mts.²** | **Matrícula** |
| **PORCIÓN UNO HACIENDA EL SINGUIL y SANTA RITA** | 1,409,760.87 | ----00000 |
| **PORCIÓN DOS HACIENDA EL SINGUIL y SANTA RITA** | 78,326.83 | ----00000 |
|
| **TOTAL** | **1,488,087.70** |  |

**RESUMEN DE VALORES DE ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE DENOMINADO PORCIÓN UNO HACIENDA EL SINGUIL y PORCIÓN DOS** **HACIENDA EL SINGUIL Y SANTA RITA**

|  |  |
| --- | --- |
| **Área de Proyecto Mts.² (según remedición)** | **1,488,087.70** |
| **Valor de inmueble** | **$506,552.54** |
| **Valor por Hectárea** | **$3,404.05** |
| **Factor Unitario Mts.²** | **$0.340405** |

1. En el Punto XII, del Acta de Sesión Ordinaria 29-2019, de fecha 20 de noviembre de 2019, se aprobó entre otros, el Proyecto deLotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario, en el inmueble denominado registralmente como **HACIENDA SINGUIL Y SANTA RITA,** y según planos como **HACIENDA EL SINGUIL Y SANTA RITA, PORCIÓN 2,** segúndetalle siguiente: que incluye 8 Lotes Agrícolas Polígono 1; Área Verde y Calles, con una extensión superficial de 07 Hás., 83 Ás., 26.83 Cás., equivalente a 78,326.83 Mts².inscrito a la matrícula ----00000. Aprobándose el Valor Base de:$3,770.88 por Hectárea para los lotes agrícolas con clase de suelo III, por lo que se recomienda el precio de venta para éste de $5,166.11, 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.
2. Es necesario advertir al adjudicatario, a través de una cláusula especial en la escritura correspondiente de compraventa del inmueble que deberá cumplir con las medidas ambientales emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, referentes a:
3. Que los beneficiarios, implementen medidas para el manejo de los residuos sólidos y de las aguas residuales; y de ser posible, que coordinen con las autoridades municipales para su apoyo;
4. Que eviten la deforestación en los bosques de galería (vegetación de la ribera de los ríos y quebradas);
5. Evitar las descargas de las aguas residuales de los estanques piscícolas a los cauces de los ríos y quebradas;
6. Minimizar el uso de agroquímicos en los cultivos;
7. Minimizar las quemas de rastrojos; y
8. Que eviten cultivar o deforestar las tierras de los inmuebles identificados como potencial Área Natural Protegida, que permita su restauración (El Cerro, Bosque La Tacuazina, El Pantano entre otros).

Lo anterior, de conformidad a lo establecido en el Acuerdo Segundo del Punto XII del Acta de Sesión Ordinaria 29-2019, de fecha 20 de noviembre de 2019.

1. Según valúo de fecha 10 de febrero de 2020, 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 06 de febrero de 2020, levantada por el técnico de la Oficina Regional Occidental, señor Darío Enrique Zelada Salazar, el solicitante se encuentra poseyendo el inmueble de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 12 años.
3. De acuerdo a declaración simple contenida en la Solicitud de Adjudicación de Inmueble de fecha 06 de febrero de 2020, el peticionario manifiesta que ni él ni la integrante de su grupo familiar son empleados del ISTA; situación robustecida de conformidad a la consulta realizada en la Base de Datos de Empleados de este Instituto.

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

Con base a lo expuesto anteriormente y de conformidad a los Artículos 105 inciso primero de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “a”, “g” y “h”, 51 y 52 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en relación al artículo 3 de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de Las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas Beneficiarios de la Reforma Agraria, la Junta Directiva, **ACUERDA: PRIMERO:** Aprobar la adjudicación y transferencia por compraventa de 01 lote agrícola a favor del señor**: 1) JUAN CARLOS PIMENTEL,** y su cónyuge **ADA ELIZABETH VASQUEZ DE PIMENTEL;** de las generales antes expresadas, en el Proyecto de Lotificación Agrícola desarrollado en el inmueble denominado registralmente como: **HACIENDA SINGUIL Y SANTA RITA,** y según plano como **HACIENDA EL SINGUIL Y SANTA RITA, PORCION 2,** situado en jurisdicción de El Porvenir, departamento de Santa Ana, quedando la adjudicación conforme al cuadro de valores y extensiones siguientes:

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

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

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Lotes:  ----00000 | HACIENDA EL SINGUIL Y SANTA RITA PORCION DOS | -- | --- | 11587.86 | 5986.42 | 52381.18 |
| 11587.86 | 5986.42 | 52381.18 |
| **Área Total: 11587.86**  **Valor Total ($): 5986.42**  **Valor Total (¢): 52381.18** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **TOTAL LOTES** | **1** | **11587.86** | **5986.42** | **52381.18** |

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

“”””Varios 1) El señor Presidente hace del conocimiento a la Junta Directiva que a las siete horas con cincuenta y dos minutos del día dieciocho de febrero del presente año, la Unidad de Asistencia a Junta Directiva recibió oficio con referencias RDC-00-0941-19 y RDC-00-0950-19 (SEGUIMIENTO). Presentado por las abogadas Jeny Roxana Alvarado Fuentes y Claudia Beatriz Guzmán, representantes legales de la ASOCIACIÓN COOPERATIVA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA EL PERÚ DE R.L., solicitando se dé cumplimiento a la sentencia emitida por la Sala de lo Contencioso Administrativo en fecha nueve de diciembre de dos mil once, se emita un acuerdo en el cual se ordene volver las cosas a la situación determinada en el Punto II-I.A) del acta ordinaria número catorce-ochenta y seis de fecha quince de abril de mil novecientos ochenta y seis, por haber recobrado su vigencia, teniendo que volver los inmuebles a ser intervenidos mediante la atribución de expropiación, en cumplimiento a la sentencia, ordenando la inscripción a favor del ISTA y oportunamente se autorice que pasen a ser administrados por su representada como beneficiarias y adjudicatarios de dichas tierras. Solicitando además, que se brinde todo el apoyo legal a la Asociación Cooperativa de Producción Agropecuaria El Perú, de R.L. y sus asociados, a fin de garantizar su derecho como legítimos poseedores (de buena fe) de los inmuebles. En su oficio también autorizan al señor César Ernesto Figueroa Villalta, quien se identifica con su Documento Único de Identidad -----, para que pueda presentar y retirar todo tipo de documentación, y especialmente para que pueda recibir y retirar la resolución a la presente petición, señalando para oír notificaciones en -----, o al teléfono ----. La Junta Directiva, después de conocer la solicitud, en uso de sus facultades, **ACUERDA:** Darse por enterada de la solicitud interpuesta por las profesionales antes mencionadas y remite el caso a la Gerencia Legal para el trámite correspondiente. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.””””””

“””””Varios 2) El señor Presidente hace del conocimiento a la Junta Directiva, que a las trece horas con cuarenta y dos minutos del día veinte de febrero del presente año, la Unidad de Asistencia a Junta Directiva, recibió oficio con referencia SGL-08-01520-20, presentado por el señor Guillermo Alfredo Sol Bang, quien manifiesta ser el represente y administrador único de la Sociedad Normandía, S.A. de C.V., exponiendo que en su momento FINATA expropió 7 porciones de terreno ubicadas en la FINCA NORMANDÍA, ubicada en cantón Minas de Plomo, municipio de Opico, departamento de la Libertad, que según antecedente fueron expropiadas en 1989, con una cabida total de 20 Mzs, aproximadamente y que están inscritas a favor del ISTA, pero que por tratarse de una situación irregular, lejos de ser una expropiación constituye una confiscación, ya que la adquisición por parte del gobierno (FINATA) se realizó sin consentimiento del propietario, lo que efectivamente sucedió pues su empresa nunca fue notificada, además de no haber recibido pago alguno por la propiedad. Así también reitera que la propiedad está siendo poseída ILIGALMENTE por el ISTA, aclarando también que nunca han tenido arrendatarios, ni colonos, por lo que solicita, que se verifique sus afirmaciones y que se giren instrucciones a la administración para que se abstengan de realizar actos administrativos de cualquier naturaleza que no sean las estrictamente necesarias para cumplir el reintegro de las parcelas a su representada. Señalando para recibir notificaciones el despacho jurídico B&P ABOGADOS ASOCIADOS, ubicado en ----. Fax ----. La Junta Directiva después de conocer la solicitud y en uso de sus facultades, **ACUERDA:** Darse por enterada y remite el caso a la Gerencia Legal para el trámite correspondiente. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.”””””””

No habiendo más que hacer constar, se levanta la sesión ordinaria número ocho – dos mil veinte, de fecha 28 de febrero de dos mil veinte, a las quince horas con quince minutos, firmando los presentes:

LIC. OSCAR ENRIQUE GUARDADO CALDERON

PRESIDENTE

LIC. CARLOS ARTURO JOVEL MURCIA

SECRETARIO INTERINO

**DIRECTORES**

LIC. CÉSAR MANUEL TURCIOS AYESTAS

LCDA. MARIBEL HORTENCIA RODRÍGUEZ DE ROMERO

LIC. JOSÉ AGUSTÍN VENTURA HERRERA