SESIÓN ORDINARIA No. 15 – 2020 FECHA: 17 DE JULIO DE 2020

En el salón de sesiones de la Junta Directiva del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, a las diez horas del día diecisiete de julio 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 FINANCIERA INSTITUCIONAL**

1. Nota con referencia UFI.00.063.20, suscrita por la Lcda. Kenia Vanessa Santamaría de Mira, Jefa Interina de la Unidad, quien en cumplimiento al Manual de Procedimiento del Ciclo Presupuestario, presenta la Propuesta de las personas que deben integrar el “Comité Técnico de Formulación del Presupuesto” para el Ejercicio Fiscal 2021.

**GERENCIA LEGAL**

1. Dictamen jurídico 171, referente a la adjudicación en venta de 01 solar para vivienda, en HDA. SANTA TERESA-INDIGENAS DE LA PAZ, departamento de La Paz. ENTREGA 44.
2. Dictamen jurídico 172, referente a la adjudicación en venta de 01 solar para vivienda, en FINCA EL TABURETE PORCIÓN 1, departamento de Usulután. ENTREGA 15.
3. Dictamen jurídico 173, referente a la adjudicación en venta de 01 lote agrícola, en HDA. MECHOTIQUE EXCEDENTE HIJUELA 3, POLÍGONO 1, departamento de Usulután. ENTREGA 10.
4. Dictamen jurídico 174, referente a la adjudicación en venta de 02 lotes agrícolas, en HDA. LOS ALMENDROS, departamento de San Vicente. ENTREGA 21.
5. Dictamen jurídico 175, referente a la adjudicación en venta de 01 lote agrícola, en HDA. SAN FELIPE, PORCIÓN DACIÓN, PORCIÓN 1, departamento de Usulután. ENTREGA 08.
6. Dictamen jurídico 176, referente a la adjudicación en venta de 01 solar para vivienda, en HDA. JALAPA Y SAN JOSÉ JALAPA (PORCIÓN 1 HDA. JALAPA PORCIÓN NORTE) departamento de Usulután. ENTREGA 15.
7. Dictamen jurídico 177, referente a la adjudicación en venta de 01 solar para vivienda, en HDA. SANTA ELENA, PORCIÓN UNO, departamento de La Unión. ENTREGA 59.
8. Dictamen jurídico 178, referente a la adjudicación en venta de 01 solar para vivienda, en HDA. MIRAVALLE, PORCIÓN EL JOCOTILLO, departamento de Sonsonate. ENTREGA 10.
9. Dictamen jurídico 179, referente a la donación de un inmueble a favor del Estado y Gobierno de El Salvador en el Ramo de Educación, Ciencia y Tecnología en HDA. EL ANGEL PORCIÓN DOS, departamento de San Salvador. ENTREGA 40.
10. Dictamen jurídico 180, referente a la modificación del Punto XLII del Acta de Sesión Ordinaria 46-2000, de fecha 01 de diciembre del año 2000, en el sentido que la donación de los inmuebles Bosque 1 y Bosque 2, debe ser a favor del Municipio de Concepción Batres, ubicados en HDA. SAN JOSÉ, departamento de Usulután. ENTREGA 1.

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

““”III) El señor Presidente somete a consideración de la Junta Directiva nota con referencia UFI.00.063.20 de fecha 30 de junio de 2020, por medio de la cual la Jefa Interina de la Unidad Financiera Institucional, Licenciada Kenia Vanessa Santamaría de Mira, en cumplimiento al **“Manual de Procedimientos del Ciclo Presupuestario”**, emitido por el Ministerio de Hacienda, el cual en su romano **VI PROCESO DE FORMULACION PRESUPUESTARIA**, numeral 1. **COMITÉ TECNICO DE FORMULACION PRESUPUESTARIO,** establece que el Ciclo Presupuestario para las Unidades Financieras Institucionales comienza con la conformación del Comité Técnico para coordinar y desarrollar el Proceso de Formulación Presupuestaria, y que ese **comité** **será propuesto por el Jefe de la Unidad Financiera al inicio de cada ejercicio fiscal,** al Titular o Máxima Autoridad de la entidad, debiendo estar integrado como mínimo así:

Titular de la entidad o su Representante

Jefe UFI

Asesores

Responsables de las Unidad Secundarias

Jefes de las Unidad Secundarias Ejecutoras Financieras)

*Técnicos UFI´s*

Responsable Institucional de los Proyectos de Inversión.

Funcionarios de nivel jerárquico que estén involucrados en el cumplimiento de las políticas institucionales (Gerentes, Directores, Jefes de División, etc.).

Asimismo establece que el comité Técnico de Formulación será coordinado por el **Jefe UFI** y debe ser ratificado por el Titular o Máxima autoridad de la Entidad.

Presenta la propuesta de las personas, que de conformidad a lo pertinente a este Instituto, deben *integrar el Comité Técnico de Formulación Presupuestaria:*

Lic. Oscar Enrique Guardado Calderón Presidente

Lcda. Kenia Vanessa Santamaría de Mira Jefa Interina UFI

Ing. Oscar Rogelio Ramírez Berrios Gerente de Desarrollo Rural

Lic. Félix Cárcamo Campos Gerente General

Lic. Guillermo Rafael Valladares Hernández Jefe UACI

Ing. Alcides Augusto Ramírez Martínez Jefe de Planificación

Lic. Jaime Mauricio Figueroa Gerente de Operaciones

Lic. Carlos Ernesto Fuentes Henríquez Gerente Legal

Ricardo Alexander Pérez Basilio Jefe Interino de Presupuesto.

En atención a lo antes expuesto, la Junta Directiva en uso de sus facultades, **ACUERDA: PRIMERO:** Aprobar y Ratificar el Comité Técnico de Formulación Presupuestaria, de conformidad a la propuesta realizada por la Jefa Interina de la Unidad Financiera Institucional y que estará integrado de la siguiente manera:

Lic. Oscar Enrique Guardado Calderón Presidente

Lcda. Kenia Vanessa Santamaría de Mira Jefa Interina UFI

Ing. Oscar Rogelio Ramírez Berrios Gerente de Desarrollo Rural

Lic. Félix Cárcamo Campos Gerente General

Lic. Guillermo Rafael Valladares Hernández Jefe UACI

Ing. Alcides Augusto Ramírez Martínez Jefe de Planificación

Lic. Jaime Mauricio Figueroa Gerente de Operaciones

Lic. Carlos Ernesto Fuentes Henríquez Gerente Legal

Ricardo Alexander Pérez Basilio Jefe Interino de Presupuesto.

**SEGUNDO:** Notificar a la Jefa Interina de la Unidad Financiera Institucional el presente Acuerdo, quien a su vez deberá notificar a los miembros del Comité su nombramiento. Este Acuerdo queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE""""""

““””IV) A solicitud de la señora: **ELBA LUZ MORALES,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----, y su menor nieta **----,** quien será representada por sus padres los señores:FIDEL HERMENEGILDO MERINO CLIMACO ySONIA LORENA FLORES DE MERINO; el señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 171, relacionado con la adjudicación en venta de 01 solar para vivienda, ubicado en el Proyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA SANTA TERESA INDÍGENAS DE LA PAZ,** denominado el Proyecto como **HACIENDA SANTA TERESA INDIGENAS DE LA PAZ - PSR,** situada en cantón San Marcelino, jurisdicción San Pedro Masahuat, departamento de La Paz. **Código de proyecto 081535, SSE: 91, entrega: 44,** en el cual la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. La Hacienda Santa Teresa Indígenas de La Paz, fue adquirida por el ISTA mediante Dación en Pago otorgada por la Asociación Cooperativa de la Reforma Agraria Santa Teresa Indígenas de La Paz de Responsabilidad Limitada, conforme el Punto XVIII del Acta de Sesión Ordinaria 42-2000, de fecha 1 de noviembre de 2000 modificado por el Punto XXXII del Acta de Sesión Ordinaria 2-2002 de fecha 17 de enero de 2002, en razón de haberse reducido el área a negociar a 12 Mz., modificado por el Punto XXV del Acta de Sesión Ordinaria 2-2003 de fecha 16 de enero del 2003, en los mismos términos, reduciéndose a 8 Hás., 38 As., 69. 05 Cás., por un precio de adquisición de $57,538.97, a razón de $6,860.56 por hectárea y de $0.686056 por metro cuadrado.
2. Mediante Punto XXV del Acta de Sesión Ordinaria 02-2003, de fecha 16 de enero de 2003, se Aprobó el Proyecto de Asentamiento Comunitario, en dicho inmueble denominado HACIEDA SANTA TERESA, porción dación en pago, el cual comprendía 44 solares para vivienda y calles; y modificado por el Punto XIX del Acta de Sesión Ordinaria 22-2006, de fecha 14 de junio de 2006, en el sentido de establecer que el Proyecto de Asentamiento Comunitario es de 263 solares para vivienda y no de 44, como se dijo; modificado por el Punto VIII del Acta de Sesión Ordinaria 09-2012, de fecha 7 de marzo de 2012, en el sentido de que se modificaron las áreas internas y complementarias dentro del Proyecto de Asentamiento Comunitario, desarrollado en el inmueble identificado como HACIENDA SANTA TERESA- INDIGENAS DE LA PAZ, denominado el Proyecto como HACIENDA SANTA TERESA INDIGENAS DE LA PAZ-PSR, aclarando que dicha modificación no afecta el área total del proyecto

aprobado, quedando distribuidas de la siguiente manera: ---- solares para vivienda (Pol. A, B, C, D), Cancha y Calles. Recomendándose el precio de venta por metro cuadrado de $1.1148 para el solar de vivienda. Los criterios utilizados por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos para recomendar el precio de venta son los aprobados en el Punto XXV del Acta de Sesión Ordinaria 26-2010, de fecha 15 de julio de 2010. 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 junta directiva. Dentro del proyecto relacionado se encuentra el inmueble objeto del presente punto de acta.

1. Según valúo de fecha 17 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 la solicitante calificada dentro del Programa Campesinos sin Tierra.
2. Conforme al Acta de Posesión Material de fecha 25 de noviembre de 2019, levantada por el técnico de la Oficina Regional Paracentral, señor Tomas Rajo, la solicitante se encuentra poseyendo el inmueble de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 5 años.
3. De acuerdo a declaración simple contenida en la Solicitud de Adjudicación de Inmueble de fecha 25 de noviembre de 2019, la solicitante manifiesta que ni ella ni la integrante de su grupo familiar son empleadas del ISTA; situación robustecida de conformidad a la consulta realizada en la Base de Datos de Empleados de este Instituto.

Se ha tenido a la vista: Informe Técnico emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, Listado de Valores y Extensiones, Reporte de Valúo por Solar, reportes de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones emitidos por la Oficina Regional Paracentral, y los departamentos de Asignación Individual y Avalúos y Análisis Jurídico, copia de acuerdos de Junta Directiva, Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, Solicitud de Adjudicación de Inmueble, Acta de Posesión Material, copia de Documentos Únicos de Identidad y 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: **ELBA LUZ MORALES**, y su menor nieta **----,** quien será representada por sus padres los señores: FIDEL HERMENEGILDO MERINO CLIMACO y SONIA LORENA FLORES DE MERINO**;** de las generales antes expresadas, ubicado en el Proyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA SANTA TERESA INDÍGENAS DE LA PAZ,** denominado el Proyecto como **HACIENDA SANTA TERESA INDIGENAS DE LA PAZ – PSR**, situada en cantón San Marcelino, jurisdicción de San Pedro Masahuat, departamento de La Paz**;** quedando la adjudicación conforme al cuadro de valores y extensiones siguiente:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **D.U.I. PROGRAMA** | **SOLAR / A COMP. Y LOTES** | | |  | | **AREA (MTS)** | **VALOR ($)** | **VALOR (¢)** |
| **BENEFICIARIO** | **MATRICULA** | | **PORCION** | **POL** | **No** |
| **No DE ENTREGA: 44** | |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ----- | Solares:  -----00000 | HACIENDA SANTA TERESA INDIGENAS DE LA PAZ | ---- | ---- | 213.09 | 237.55 | 2078.56 |
| 213.09 | 237.55 | 2078.56 |
| **Area Total: 213.09**  **Valor Total ($): 237.55**  **Valor Total (¢): 2078.56** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **1** | **213.09** | **237.55** | **2078.56** |
| **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.””””

““””V) A solicitud de la señora: **MARIA ISABEL GRANADEÑO DE HERNANDEZ,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----, y ---- **MARIA ELISA HERNANDEZ GRANADEÑO,** 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 172, 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 EL TABURETE, PORCION 1**, situada en cantón El Zúngano, jurisdicción de San Francisco Javier, departamento de Usulután, **código de SIIE 111909, SSE 1090, entrega 15,** en el cual la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. Que de conformidad al Punto XX del Acta de Sesión Ordinaria 13-2002, de fecha 4 de abril de 2002, se aprobó el Acta de Negociación para el pago de la Deuda que la Asociación Cooperativa de Producción Agropecuaria El Taburete de Responsabilidad Limitada, tenía con el Banco de Fomento Agropecuario, negociándose un área de 28.3572 Mz., por un valor de $51,926.65; no obstante, la citada Acta de Negociación fue modificada en el sentido que se ajustaron las áreas negociadas a su valor al día 21 de junio de 2002, negociándose una extensión superficial de 28.60 Mzs., a un valor de $52,364.76., según consta en el Punto XLVII de la Sesión Ordinaria 22-2002, de fecha 6 de junio de 2002.

Este último Acuerdo fue modificado por el contenido en el Punto X del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015, de fecha 21 de enero 2015, en cuanto a la forma de pago de la deuda adquirida con este Instituto por la Asociación Cooperativa de Producción Agropecuaria Finca El Taburete, de R.L., derivada de la cancelación de la deuda bancaria de esta última con el Banco de Fomento Agropecuario; entregando en pago el resto registral del inmueble con una extensión superficial de 19 Hás., 44 Ás., 94.64 Cás., equivalentes a 194,494.64 Mts.², y el complemento del área que es de 0.771707 Mzs., cuyo valor asciende a $1,412.95, el cual fue cancelado por la referida Asociación Cooperativa el día 20 de febrero del año 2015, materializándose todos esos actos administrativos en la Escritura Pública de Compraventa de Inmueble N° ---- del Libro ---- de Protocolo del Notario Raúl Ernesto Somoza Menéndez, el día --- de --- de ----.

1. El inmueble en mención fue inscrito a favor de este Instituto bajo la Matrícula -----00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután, con un área de 19 Hás., 44 Ás., 94.64 Cás., equivalentes a 194,494.64 Mts.², del cual se realizó el acto jurídico de *Desmembración Simple,* por lo que el inmueble quedó distribuido de la siguiente manera:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **FINCA EL TABURETE MATRICULA-----00000** | | |
| **D E S C R I P C I O N** | **AREAS (Mt.²)** | **MATRICULA** |
| Finca El Taburete, Porción 1 | 35,609.74 | -----00000 |
| Resto de Finca El Taburete | 158,884.90 | -----00000 |

1. Mediante el Punto XXXIII del Acta de Sesión Ordinaria 22-2016, de fecha 26 de julio de 2016, se aprobó el Proyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble mencionado, con un área de 03 Hás., 56 Ás., 09.74 Cás., equivalentes a 35,609.74 Mt.², el cual incluye ---- solares para vivienda, Polígono A; 1 Área de Reserva y calles. Aprobándose el valor base de $0.5623 por metro cuadrado para el solar de vivienda, por lo que se recomienda el precio de venta por metro cuadrado para éste de $1.920000, de acuerdo al procedimiento establecido en el Instructivo “Criterios de Avalúos para la Transferencia de Inmuebles Propiedad de ISTA”, aprobado en el Punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015, de fecha 21 de enero de 2015. Dentro del Proyecto relacionado se encuentra el inmueble objeto del presente punto de acta.
2. Es necesario advertir a la adjudicataria a través de una cláusula especial en la escritura correspondiente de compraventa del inmueble, que deberá cumplir con las recomendaciones del Departamento Ambiental Institucional, referentes a la prevención y mitigación siguientes:
3. Buen manejo y disposición de los desechos sólidos y aguas residuales;
4. Utilización de letrinas aboneras;
5. Evitar la tala de árboles en los bosques existentes.

Lo anterior, de conformidad a lo establecido en el Acuerdo Segundo del Punto XXXIII del Acta de Sesión Ordinaria 22-2016, de fecha 26 de julio de 2016.

1. Según Valúo de fecha 09 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 la solicitante calificada dentro del Programa de Solidaridad Rural como Campesino sin Tierra.
2. Conforme al Acta de Posesión Material de fecha 12 de diciembre de 2019, levantada por el técnico de la Oficina Regional Usulután, señor Ricardo Adán Soto Martinez, la solicitante se encuentra poseyendo el inmueble de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 5 años.
3. De acuerdo a la declaración simple contenida en la Solicitud de Adjudicación de Inmueble de fecha 12 de diciembre de 2019, la peticionaria manifiesta que ni ella ni la integrante de su grupo familiar son empleadas del ISTA; situación robustecida de conformidad a la consulta realizada en la Base de Datos de Empleados de este Instituto.

Se ha tenido a la vista: Informe Técnico emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, Cuadro de Valores y Extensiones, Reportes de valúo por solar, Reportes de búsqueda de solicitante para adjudicación emitido por la Oficina Regional Usulután y los departamentos de Asignación Individual y Avalúos y Análisis Jurídico, copia de Acuerdos de Junta Directiva, Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, Solicitud de Adjudicación de Inmueble, Acta de Posesión Material, Copias de documentos únicos de identidad y tarjetas de identificación tributaria, Informe emitido por la Oficina Regional Usulután y Carencias de bienes; con lo que se justifican las circunstancias legales para sustentar dicha petición y que además la beneficiaria cumple con los requisitos necesarios para la adjudicación, por lo que la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado.

Con base a lo expuesto anteriormente y de conformidad a los Artículos 105 inciso primero de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “a”, “g” y “h”, 51 y 52 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en relación al artículo 3 de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de Las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas Beneficiarios de la Reforma Agraria, la Junta Directiva, **ACUERDA: PRIMERO:** Aprobar la adjudicación y transferencia por compraventa de 01 solar para vivienda a favor de la señora: **MARIA ISABEL GRANADEÑO DE HERNANDEZ,** y---- **MARIA ELISA HERNANDEZ GRANADEÑO;** de las generales antes expresadas, ubicado en el Proyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble identificado como **FINCA EL TABURETE, PORCION 1**, situada en cantón El Zúngano, jurisdicción de San Francisco Javier, departamento de Usulután**;** quedando la adjudicación conforme al cuadro de valores y extensiones siguiente:

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

|  |
| --- |
| **No DE ENTREGA: 15** |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- | Solares:  ----00000 | FINCA EL TABURETE, PORCION 1 | ---- | ---- | 293.46 | 563.44 | 4930.10 |
| 293.46 | 563.44 | 4930.10 |
| **Area Total: 293.46**  **Valor Total ($): 563.44**  **Valor Total (¢): 4930.10** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **1** | **293.46** | **563.44** | **4930.10** |
| **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 cumplir con las medidas ambientales relacionadas en el considerando IV del presente punto de acta. **TERCERO**: Comisionar al Departamento de Créditos de este Instituto, para que haga efectivas las aplicaciones de precios, plazos y forma de pago de conformidad al Acuerdo contenido en el Punto VII del Acta de Sesión Ordinaria Nº 39-99 de fecha 2 de diciembre del año 1999. **CUARTO:** Instruir a la Gerencia de Desarrollo Rural para que a través de la Sección de Cobros, realice las gestiones correspondientes para el cobro en concepto de gastos administrativos y legales. **QUINTO:** Autorizar a la Gerencia Legal para que a través del Departamento de Escrituración elabore la respectiva escritura y al Departamento de Registro para que realice los trámites de inscripción de la misma. **SEXTO:** Facultar al señor Presidente para que por sí, o por medio de Apoderado Especial, comparezca al otorgamiento de la correspondiente escritura. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.””””

““””VI) A solicitud de la señora: **WENDI ELIZABETH RIVERA MELENDEZ,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----, y ---- **JOSE MANUEL TIZNADO COREAS,** 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 173, relacionado con la adjudicación en venta de 01 lote agrícola, ubicado en el Proyectodenominado **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA Y ASENTAMIENTO COMUNITARIO**, desarrollado en el inmueble conocido registralmente **SIN DENOMINACION,** y administrativamente como **HACIENDA MECHOTIQUE EXCEDENTE HIJUELA 3, POLIGONO 1,** ubicada registralmente en cantón el Corozal, jurisdicción de Berlín, departamento de Usulután, y según planos aprobados en jurisdicción de Berlín, departamento de Usulután, **código de proyecto 110214, SSE 248, entrega 10,** en el cual la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. El inmueble fue adquirido a través de Expropiación, según el Punto XXXV del Acta de Sesión Ordinaria 41-2000, de fecha 26 de octubre del 2000, a favor de ISTA, propiedad de GUILLERMO GUANDIQUE SANCHEZ, la cual tenía un área de 86 Hás., 44 Ás., 39.44 Cás.

Se procedió a elaborar el Acta de Intervención y Toma de Posesión del Área Excedentaria de las 245 Hás., en cumplimiento a lo ordenado en el Art. 6 de la Ley Especial para la Afectación y Destino de Las Tierras Rusticas Excedentes de las Doscientas Cuarenta y Cinco Hectáreas, del Inmueble identificado como Hacienda Mechotique, la cual era Propiedad del señor Guillermo Guandique Sánchez, el día 27 de octubre del año 2000, la cual fue inscrita en la Matricula ----00000, a favor del ISTA, el día --- de --- de ----.

1. En el inmueble adquirido **SIN DENOMINACION**, debido a criterios de carácter técnicofue sometido al acto jurídico de Remedición, dando como resultado un área de **864,421.86 Mts.²,** estableciéndose el valor del inmueble por $136,308.57 por hectárea de $1,576.88 y por metro cuadrado de $0.157688.
2. Mediante el Punto XIII del Acta de Sesión Ordinaria 19-2018, de fecha 24 de septiembre de 2018, se aprobó el Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario en el inmueble en mención, en un área de 86 Hás., 44 As., 21.86 Cás., que incluye: --- lotes agrícolas (Polígonos 1 al 12); ---- Solares para Vivienda: (Polígonos del A, al I), 2 zonas de Verdes, 6 Bosques, 2 Áreas de Reserva, y Calles. Es de mencionar, que las áreas que han sido identificadas como zonas verdes, conservarán su uso como tal y no serán parceladas debido a su tipificación y características. Aprobándose el valor base de venta por hectárea de $1,436.90 para los lotes agrícolas con clase de suelo IVes, por lo que se recomienda el precio de venta para éste de $1,531.65000. De conformidad al procedimiento establecido en el Instructivo “Criterios de Avalúos para la Transferencia de Inmuebles Propiedad de ISTA”, aprobado en el Punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015, de fecha 21 de enero de 2015. Dentro del Proyecto relacionado se encuentra el inmueble objeto del presente punto de acta.
3. Es necesario advertir a la adjudicataria, a través de una cláusula especial en la escritura correspondiente de compraventa del inmueble, que deberá cumplir con las medidas emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, referentes a:
4. Evitar la tala de árboles en los remanentes de bosques naturales.
5. Implementar obras de conservación de suelos.
6. Reforestar las áreas circundantes a las viviendas, y
7. Buen manejo y disminución de los residuos sólidos.

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

1. Según valúo de fecha 04 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 la solicitante calificada dentro del Programa de Solidaridad Rural, como Campesinos sin Tierra.

1. Conforme al Acta de Posesión Material de fecha 24 de enero de 2020, levantada por el técnico de la Oficina Regional Usulután, señor Ramón Antonio Bonilla R., la solicitante se encuentra poseyendo el inmueble de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 1 año
2. De acuerdo a la declaración simple contenida en la solicitud de Adjudicación de Inmueble de fecha 24 de enero de 2020, la peticionaria manifiesta que ni ella ni el integrante de su grupo familiar son empleados del ISTA; situación robustecida de conformidad a la consulta realizada en la Base de Datos de Empleados de este Instituto.

Se ha tenido a la vista: Informe Técnico del Departamento de Asignación Individual y Avalúos, Cuadro de Valores y Extensiones, reporte de valúo del lote, reportes de búsqueda de solicitantes para adjudicación generados por la Oficina Regional Usulután, y los departamentos de Asignación Individual y Avalúos y Análisis Jurídico, copia de Acuerdos de Junta Directiva, Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, solicitud de adjudicación de inmueble, acta de posesión material, copias de documentos únicos de identidad, de tarjetas de identificación tributaria, y carencias de bienes; con lo que se justifican las circunstancias legales para sustentar dicha petición y que además la beneficiaria cumple con los requisitos necesarios para la adjudicación, por lo que la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado.

Con base a lo expuesto anteriormente y de conformidad a los Artículos 105 inciso primero de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “a”, “g” y “h”, 51 y 52 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en relación al artículo 3 de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de Las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas Beneficiarios de la Reforma Agraria, la Junta Directiva, **ACUERDA: PRIMERO:** Aprobar la adjudicación y transferencia por compraventa de 01 lote agrícola a favor de la señora: **WENDI ELIZABETH RIVERA MELENDEZ,** y --- **JOSE MANUEL TIZNADO COREAS;** de las generales antes expresadas, ubicado en elProyectodenominado **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA Y ASENTAMIENTO COMUNITARIO**, desarrollado en el inmueble conocido registralmente **SIN DENOMINACION,** y administrativamente como **HACIENDA MECHOTIQUE EXCEDENTE HIJUELA 3, POLIGONO 1,** situada registralmente en cantón el Corozal, jurisdicción de Berlín, departamento de Usulután, y según planos aprobados en jurisdicción de Berlín, departamento de Usulután**;** quedando la adjudicación conforme al cuadro de valores y extensiones siguiente:

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

|  |
| --- |
| **No DE ENTREGA: 10** |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- | Lotes:  ----00000 | HACIENDA MECHOTIQUE, EXCEDENTE HIJUELA 3 POLIGONO 1 | --- | ---- | 7146.51 | 1094.60 | 9577.75 |
| 7146.51 | 1094.60 | 9577.75 |
| **Area Total: 7146.51**  **Valor Total ($): 1094.60**  **Valor Total (¢): 9577.75** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **TOTAL LOTES** | **1** | **7146.51** | **1094.60** | **9577.75** |

**SEGUNDO:** Advertir a la adjudicataria, a través de una cláusula especial en la escritura de compraventa del inmueble, que deberá cumplir con las medidas ambientales relacionadas en el considerando IV del presente punto de acta. **TERCERO**: Comisionar al Departamento de Créditos de este Instituto, para que haga efectivas las aplicaciones de precios, plazos y forma de pago de conformidad al Acuerdo contenido en el Punto VII del Acta de Sesión Ordinaria Nº 39-99 de fecha 2 de diciembre del año 1999. **CUARTO:** Instruir a la Gerencia de Desarrollo Rural para que a través de la Sección de Cobros, realice las gestiones correspondientes para el cobro en concepto de gastos administrativos y legales. **QUINTO:** Autorizar a la Gerencia Legal para que a través del Departamento de Escrituración elabore la respectiva escritura y al Departamento de Registro para que realice los trámites de inscripción de la misma. **SEXTO:** Facultar 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) A solicitud de la señora: **FRANCISCA NOEMI GOMEZ,** 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 174, relacionado con la adjudicación en venta de 02 lotes agrícolas, ubicados en el Proyecto denominado **ASENTAMIENTO COMUNITARIO Y LOTIFICACION AGRICOLA,** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA LOS ALMENDROS,** situado en jurisdicción de San Ildefonso, departamento de San Vicente, **código de proyecto 100709, SSE 1569, entrega 21,** en el cual la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

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

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

En Estudio Registral con referencia SGL-04-00806-17, de fecha 8 de mayo de 2017, al inmueble antes mencionado se le segregó un área de 51 Hás., 13 Ás., 74.13 Cás., la cual fue transferida en proindivisión y por partes iguales a ---- beneficiarios, tal y como consta en Escritura Pública de Compraventa número --- del Libro ---, otorgada el día --- de --- de ---, ante los oficios notariales de la licenciada Anabel Durán García, e inscrita al N° --- del Libro ---, en el Registro antes citado, no obstante en Acuerdo contenido en el Punto V del Acta de Sesión Ordinaria 6-94, de fecha 10 de febrero de 1994, hace relación a 50 Hás., 45 Ás., 59.55 Cás., quedando un resto registral de 4,227,802.87 Mt2, inscrito a favor del ISTA bajo la Matrícula ----00000.

Posteriormente se realizó una Remedición, según consta en Escritura Pública de Protocolización de Resolución Final de Diligencias de Remedición, número --- del Libro ---, otorgada el día --- de --- de ---, ante

los oficios notariales del licenciado Mario Eduardo Granados Iraheta, quedando reducido el inmueble a un área total de 4,169,139.65 Mts.2

1. Mediante el Punto XVII del Acta de Sesión Ordinaria 12-2018, de fecha 21 de junio de 2018, se aprobó el Proyecto denominado **ASENTAMIENTO COMUNITARIO Y LOTIFICACION AGRICOLA,** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA LOS ALMENDROS,** de la ubicación antes relacionada, con un área total de **4,167,516.24** **Mt2,** inscrita a la Matrícula ----00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección del Centro, departamento de San Vicente, que comprende: --- solares para vivienda (Polígonos B, C, D, E y F); --- lotes agrícolas (Polígonos del 1 al 34); 5 bosques; 11 quebradas; 17 zonas de protección; 5 zonas verdes; 4 reservorios; 4 áreas de reserva ISTA; Escuela; Iglesia Católica; área inundable; cancha de futbol; y Calles. Es de mencionar, que las áreas que han sido identificadas como zonas verdes, conservarán su uso como tal y no serán parceladas debido a su tipificación y características. Aprobándose el Valor Promedio de Referencia de la Zona de: $639.19 por hectárea para los lotes agrícola con clase de suelo IV y $543.29 para el lote agrícola con clase de suelo IVes, por lo que se recomienda un precio de venta para éstos de: 714.04 y $631.76. De acuerdo al procedimiento establecido en el Instructivo “Criterios de Avalúos para la Transferencia de Inmuebles Propiedad de ISTA”, aprobado en el Punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015, de fecha 21 de enero de 2015. Dentro del Proyecto relacionado se encuentran los inmuebles objeto del presente punto de acta.
2. Es necesario advertir a la adjudicataria, a través de una cláusula especial en las escrituras correspondientes de compraventa de los inmuebles que deberá cumplir con las medidas ambientales emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, referentes a:
3. Evitar la deforestación en los bosques existentes;
4. Evitar el cambio del uso del suelo de bosques naturales a cultivos anuales;
5. Evitar la expansión de las fronteras agrícolas hacia adentro de los bosques naturales y de galería en la trayectoria de las diferentes quebradas;
6. Implementar obras de conservación de suelos en las áreas de cultivos en laderas (barreras vivas o muertas);
7. Evitar las prácticas agrícolas inadecuadas (cultivos en laderas muy pronunciadas);
8. Restauración de ecosistema que ha sufrido daños o alteraciones;
9. Minimizar el uso de agroquímicos en los cultivos;
10. Evitar la tala y extracción de leña para la comercialización;
11. Evitar las quemas de desechos sólidos; y
12. Coordinación de la comunidad con las autoridades municipales para el apoyo del manejo de los desechos sólidos y de las aguas grises.

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

1. Según valúos de fecha 05 de marzo de 2020, realizados por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, se recomienda el precios de venta para los inmuebles, según detalle consignado en el cuadro de valores y extensiones que se relacionará en el Acuerdo Primero del presente punto de acta, y que han sido requeridos por la solicitante calificada dentro del Programa de Solidaridad Rural como Campesina sin Tierra.
2. De acuerdo a la Solicitud de Adjudicación de Inmueble ---- de fecha --- de --- de ---, se encuentra anexa Declaración Jurada, otorgada en la ciudad y departamento de San Vicente, el día 11 de diciembre de 2019, ante los oficios notariales del Licenciado Oscar Antonio Helena Cañas, por la señora FRANCISCA NOEMI GOMEZ, en la que manifiesta que con el propósito de representar a su menor hijo designado como co-beneficiario de su adjudicación y ante la ausencia del padre, declara que desconoce su paradero desde hace 5 años, habiendo agotado todos los medios necesarios para su localización, no pudiendo por tal motivo, ejercer la representación conjunta que de conformidad al Código de Familia, es conferida a ambos padres, en lo concerniente a la firma de la Escritura Pública de Compraventa y a la Constitución del Gravamen Hipotecario, en el caso de que el pago del precio de los inmuebles adjudicados sea a plazos; lo anterior, con la finalidad de darle cumplimiento al artículo 29 inciso 2° de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas y Beneficiarios de la Reforma Agraria.
3. Conforme al Acta de Posesión Material de fecha 9 de octubre de 2019, levantada por el técnico de la Oficina Regional Paracentral, señor Juan Mejía, la solicitante se encuentra poseyendo los inmuebles de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 8 años.
4. De acuerdo a declaración simple contenida en la solicitud de adjudicación de inmuebles de fecha 09 de octubre de 2019, la peticionaria manifiesta que ni ella ni el integrante de su grupo familiar son empleados del ISTA; situación robustecida de conformidad a la consulta realizada en la Base de Datos de Empleados de este Instituto.

Se ha tenido a la vista: Informe Técnico del Departamento de Asignación Individual y Avalúos, Cuadro de Valores y Extensiones, reporte de valúos por lote, reporte de búsqueda de solicitante para adjudicaciones generados por la Oficina Regional Paracentral, y los departamentos de Asignación Individual y Avalúos y Análisis Jurídico, copia de acuerdos de Junta Directiva, Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, solicitud de adjudicación de Inmueble, acta de posesión material, copia de documentos únicos de identidad, tarjetas de identificación tributaria, partida de nacimiento, declaración jurada y carencia de bienes; con lo que se justifican las circunstancias legales para sustentar dicha petición y que además la beneficiaria cumple con los requisitos necesarios para las adjudicaciones, por lo que la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado.

Con base a lo expuesto anteriormente y de conformidad a los Artículos 105 inciso primero de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “a”, “g” y “h”, 51 y 52 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en relación al artículo 3 de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de Las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas Beneficiarios de la Reforma Agraria, la Junta Directiva, **ACUERDA: PRIMERO:** Aprobar la adjudicación y transferencia por compraventa de 02 lotes agrícolas a favor de la señora: **FRANCISCA NOEMI GOMEZ,** y su menor hijo **----;** de las generales antes expresadas, en elProyecto denominado **ASENTAMIENTO COMUNITARIO Y LOTIFICACION AGRICOLA,** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA LOS ALMENDROS,** situada en jurisdicción de San Ildefonso, departamento de San Vicente**;** quedando 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: 21** |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- | Lotes:  ----00000  ----00000 | HACIENDA LOS ALMENDROS  HACIENDA LOS ALMENDROS | ---  --- | ---  --- | 27956.31  3217.85 | 1766.17  229.77 | 15453.99  2010.49 |
| 31174.16 | 1995.94 | 17464.48 |
| **Area Total: 31174.16**  **Valor Total ($): 1995.94**  **Valor Total (¢): 17464.48** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **TOTAL LOTES** | **2** | **31174.16** | **1995.94** | **17464.48** |

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

““””VIII) A solicitud del señor: **GERTRUDIS MARTINEZ LUNA,** de --- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ----, y ---- **MARIA CRISTELI LUNA MARTINEZ**, de --- años de edad, ---, del domicilio de ----, departamento de ---, con Documento Único de Identidad ---; el señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 175, relacionado con la adjudicación en venta de 01 lote agrícola, ubicado en el Proyecto denominado **Lotificación Agrícola**, desarrollado en el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA SAN FELIPE, PORCION DACION**, y según plano como **HACIENDA SAN FELIPE, PORCION DACION, PORCION 1**, ubicada registralmente en cantón San Felipe, jurisdicción de Concepción Batres, departamento de Usulután, y según plano en jurisdicción de Concepción Batres, departamento de Usulután, **código de SIIE 110414, SSE 1839, entrega 08;** en el cual la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

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

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

1. Según valúo de fecha 09 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 Campesinos sin Tierra.
2. Conforme al Acta de Posesión Material de fecha 02 de octubre de 2019, levantada por el técnico de la Oficina Regional Usulután, señor Godofredo Hernández Cruz, el solicitante se encuentra poseyendo el inmueble de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 5 años.
3. De acuerdo a Declaración Simple contenida en la Solicitud de Adjudicación de Inmueble de fecha 02 de octubre de 2019, el peticionario manifiesta que ni él ni la integrante de su grupo familiar son empleados del ISTA, situación robustecida de conformidad a la consulta realizada en la base de datos de empleados de este instituto.

Se ha tenido a la vista: Informe Técnico del Departamento de Asignación Individual y Avalúos, cuadro de valores y extensiones, Reporte de valúo por lote, reportes de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones generados por la Oficina Regional Usulután, y los departamentos de Asignación Individual y Avalúos y Análisis Jurídico, copia de acuerdos de Junta Directiva, Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA y de Compraventa, Solicitud de Adjudicación de Inmueble, Acta de posesión material, copias de documentos únicos de identidad y de tarjetas de identificación tributaria, Informe de justificación de Inmuebles, 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**: GERTRUDIS MARTINEZ LUNA,** y --- **MARIA CRISTELI LUNA MARTINEZ**; de las generales antes expresadas, ubicado en el Proyecto denominado **Lotificación Agrícola**, desarrollado en el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA SAN FELIPE, PORCION DACION**, y según plano como **HACIENDA SAN FELIPE, PORCION DACION, PORCION 1**, situada registralmente en cantón San Felipe, jurisdicción de Concepción Batres, departamento de Usulután, y según plano en jurisdicción de Concepción Batres, departamento de Usulután**,** 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: 08** |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ----- | Lotes:  ----00000 | HDA SAN FELIPE, PORCION UNO | ---- | ---- | 11544.65 | 794.56 | 6952.40 |
| 11544.65 | 794.56 | 6952.40 |
| **Area Total: 11544.65**  **Valor Total ($): 794.56**  **Valor Total (¢): 6952.40** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **TOTAL LOTES** | **1** | **11544.65** | **794.56** | **6952.40** |

**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.””””

““””IX) A solicitud de la señora: **YANIRA MARISOL RIVAS VIGIL,** de --- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ---, y sus menores hijos **---, ----** y **----**; el señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 176, relacionado con la adjudicación en venta de 01 solar para vivienda, ubicado en el Proyectodenominado **LOTIFICACION AGRICOLA Y ASENTAMIENTO COMUNITARIO,** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA JALAPA,** en la porción identificada como **“PORCION 1, HACIENDA JALAPA, PORCION NORTE”**,situada en cantón El Semillero, jurisdicción de San Buenaventura, departamento de Usulután, **código de SIIE 111603, SSE 366, entrega 15,** en el cual la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

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 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 **“PORCIÓN 1, HACIENDA JALAPA, PORCION NORTE”**,proyecto que se desarrolló en un área de 01 Hás., 13 Ás., 87.91 Cás., inscrita a la Matrícula -----00000, que comprende --- Solares para Vivienda, Polígono ---. Aprobándose el precio de Venta para el solar de vivienda de $5.1780 por metro cuadrado. 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, criterios que no obstante estar modificados, se siguen aplicando a los inmuebles ubicados en los proyectos aprobados con anterioridad a que éstos se modificaran por la Junta Directiva. Dentro del Proyecto relacionado se encuentra el inmueble objeto del presente punto de acta.
3. Según valúo de fecha 21 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 de Solidaridad Rural como Campesinos sin Tierra.
4. Es importante aclarar que no obstante el artículo 8 del Decreto Legislativo 719 que contiene la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones Cooperativas Comunales y Comunitarias Campesinas y Beneficiarios de la Reforma Agraria, regula que el área de los solares de vivienda a transferir no deberá ser mayor a 500 metros cuadrados, esta disposición solo es aplicable a las transferencias que las Asociaciones Cooperativas realizan a favor de sus Asociados, y siendo que el inmueble a adjudicarse es propiedad del ISTA, se considera que no existe inconveniente en efectuar la adjudicación del caso; lo cual tiene su base legal en lo dispuesto en el artículo 18 letra “h” de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en donde se faculta a la Junta Directiva a establecer la determinación de la extensión, precio, plazo y demás condiciones que se refiere al inmueble a adjudicarse.
5. Conforme al Acta de Posesión Material de fecha 29 de enero de 2020, levantada por el técnico de la Oficina Regional Usulután, señor Godofredo Hernández Cruz, la solicitante se encuentra poseyendo el inmueble de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 13 años.
6. De acuerdo a la declaración simple contenida en la solicitud de adjudicación de inmueble de fecha 29 de enero de 2020, 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, reportes de valúo de solar, reportes de búsqueda de solicitante para adjudicación generado por la Oficina Regional Usulután, y los departamentos de Asignación Individual y Avalúos y Análisis Jurídico, copia de acuerdos de Junta Directiva, Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, solicitud de adjudicación de inmueble, acta de posesión material, copias de documentos únicos de identidad, tarjetas de identificación tributaria, Certificaciones de Partidas de Nacimiento y de Defunción, carencia de bienes e informes emitidos por la Oficina Regional Usulután; 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: **YANIRA MARISOL RIVAS VIGIL,** y sus menores hijos **----, ----** y **----**; de las generales antes expresadas, ubicado en elProyectodenominado **LOTIFICACION AGRICOLA Y ASENTAMIENTO COMUNITARIO,** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA JALAPA,** en la porción identificada como **“PORCION 1, HACIENDA JALAPA, PORCION NORTE LOTIFICACION AGRICOLA,** situada en el cantón El Semillero, jurisdicción de San Buenaventura, departamento de Usulután**;** quedando la adjudicación conforme al cuadro de valores y extensiones siguiente:

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

|  |
| --- |
| **No DE ENTREGA: 15** |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- | Solares:  -----00000 | PORCION 1, HDA. JALAPA, PORCION NORTE | ---- | ---- | 1701.16 | 8808.61 | 77075.34 |
| 1701.16 | 8808.61 | 77075.34 |
| **Area Total: 1701.16**  **Valor Total ($): 8808.61**  **Valor Total (¢): 77075.34** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **1** | **1701.16** | **8808.61** | **77075.34** |
| **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.””””

““””X) A solicitud de la señora: **MARIA CONCEPCION GRANADOS VIGIL,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y ---- **DALIA PATRICIA MARQUEZ GRANADOS,** de ----años de edad, ---, del domicilio ---, Estado de ----, con Documento Único de Identidad número ----; el señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 177, 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 SANTA ELENA,** situada en cantón San Jerónimo, jurisdicción de San Alejo, departamento de La Unión, y según el Centro Nacional de Registros en cantón El Socorro, jurisdicción de Yayantique, departamento de La Unión; **código de proyecto: 141404, SSE 599, entrega 59,** en el cual la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. La Hacienda Santa Elena, fue adquirida por el ISTA mediante Expropiación, en virtud de los decretos leyes 153 y 154 de la Junta Revolucionaria de Gobierno, con un área de 590 Hás., 52 Ás., 15.00 Cás., por un precio de adquisición de $229,188.57, a razón de $388.11 por hectárea y de $0.038811 por metro cuadrado, conforme al Acuerdo contenido en el Punto II del Acta Ordinaria N° 39-92, de fecha 10 de diciembre de 1992. No obstante la expropiación referida, el mencionado inmueble fue inscrito con un área de 590 Hás., 52 Ás., 00.15 Cás.
2. Mediante el Punto XIII-8 del Acta Ordinaria 16-94, de fecha 9 de junio de 1994, se aprobó un Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario desarrollado en el precitado inmueble, con un área de 622 Hás., 50 As., 96.80 Cás., el cual incluye: LOTIFICACION AGRICOLA: Área para 156 lotes agrícolas; área de calles; área de río; área de bosque; área de quebrada, y área no cultivable; y ASENTAMIENTO COMUNITARIO: Área para 175 solares; área de calles; área de zona comunal, y área de zona verde.

1. De conformidad a la información técnica aprobada por el Centro Nacional de Registros, el Acuerdo antes citado fue modificado, según el Punto IV del Acta de Sesión Ordinaria 18-2006, de fecha 11 de mayo de 2006, en el sentido de reducir el área del Proyecto, siendo la correcta 610 Hás., 45 Ás., 45.27 Cás., quedando el Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario en el inmueble identificado como HACIENDA SANTA ELENA, de la siguiente forma: --- solares para vivienda (polígonos A, B, C, D y F); ---- lotes agrícolas (polígonos del 1 al 9); quebradas (de la 1 a la 7); calles; Talud (1 y 2); bosques (1 al 6); Farallón; Zona de Protección 1; Casa Comunal; Área Comunal (1 y 2); Escuela; Iglesia; Cancha de Fútbol (1 y 2); y Cementerio.

Sin embargo, debido a que no existían planos aprobados, se procedió a realizar el acto de Remedición y Segregación en el referido inmueble, quedando formado por cuatro porciones de la manera siguiente:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Inmueble | Áreas (Hás) | | | | | | Áreas (M²) | Matrícula |
| Hacienda Santa Elena, Porción 1 | 243 | Hás. | 60 | Ás. | 42.51 | Cás. | 2,436,042.51 | -----00000 |
| Hacienda Santa Elena, Porción 2 | 124 | Hás. | 92 | Ás. | 27.15 | Cás. | 1,249,227.15 | -----00000 |
| Hacienda Santa Elena, Porción 3 | 49 | Hás. | 99 | Ás. | 67.43 | Cás. | 499,967.43 | -----00000 |
| Hacienda Santa Elena, Porción 4 | 191 | Hás. | 93 | Ás. | 08.18 | Cás. | 1,919,308.18 | -----00000 |
| Total… | 610 | Hás. | 45 | Ás. | 45.27 | Cás. | 6,104,545.27 |  |

1. En el Punto VI del Acta de Sesión Ordinaria 41-2014, de fecha 12 de noviembre de 2014, se modificó el Punto IV del Acta de Sesión Ordinaria 18-2006, de fecha 11 de mayo de 2006, por reducción de área y por haberse aprobado nuevos planos por parte del Centro Nacional de Registros, de la HACIENDA SANTA ELENA, en la porción identificada como HACIENDA SANTA ELENA, PORCION UNO, en el que se desarrolló un Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario, con un área de **243 Hás., 60 Ás., 42.51 Cás.,** que comprende: ---- lotes agrícolas (polígonos 1, 3 y 4); ---- solares para vivienda (polígonos A y B); 1 área comunal; 1 escuela; 1 iglesia; 1 farallón; 4 bosques (1 al 4); 2 taludes (1 y 2); 8 zonas de protección (ZP-1 a ZP-8); 2 quebradas (1 y 2) y calles; por lo que se recomienda el precio de venta por metro cuadrado de $2.50, para el solar de vivienda. Los criterios utilizados por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos para recomendar el precio de venta son los aprobados en el Punto IX del Acta de Sesión Ordinaria 42-2007, de fecha 7 de noviembre de 2007, criterios que no obstante estar modificados, se siguen aplicando para los inmuebles ubicados en los proyectos aprobados con anterioridad a que éstos se modificaran por la Junta Directiva. Dentro del Proyecto relacionado se encuentra el inmueble objeto del presente punto de acta.
2. Es necesario advertir a la adjudicataria a través de una cláusula especial en la escritura correspondiente de compraventa del inmueble, que deberá cumplir con las recomendaciones del Departamento Ambiental Institucional, referentes a:

**a)** Implementar obras de conservación de suelos en las áreas de laderas, para una mejor agricultura y protección del suelo; y

**b)** Mantener las partes más inclinadas que contienen vegetación como bosque natural, que corresponde al 10% del total del inmueble.

Lo anterior, de conformidad a lo establecido en el Acuerdo Segundo del Punto VI del Acta de Sesión Ordinaria 41-2014, de fecha 12 de noviembre de 2014.

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 relacionara en el Acuerdo Primero del Presente punto de acta, y que ha sido requerido por la solicitante calificada dentro del Programa de Nuevas Opciones de Tenencia de la Tierra.
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 las 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 19 de diciembre de 2019, levantada por la técnico de la Oficina Regional Oriental, señora Maria A. Torres, la solicitante se encuentra poseyendo el inmueble de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 15 años.
4. De acuerdo a declaración simple contenida en la solicitud de Adjudicación de Inmueble de fecha 19 de diciembre de 2019, la peticionaria manifiesta que ni ella ni la integrante de su grupo familiar son empleadas del ISTA; situación robustecida de conformidad a la consulta realizada en la Base de Datos de Empleados de este Instituto.

Se ha tenido a la vista: Informe Técnico emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, Cuadro de Valores y Extensiones, Reporte de valúo por Solar, Reportes de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones emitidos por la Oficina Regional Oriental y los departamentos de Asignación Individual y Avalúos y Análisis Jurídico, Acta de Posesión Material, Copia de Acuerdos de Junta Directiva, Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, Solicitud de Adjudicación de Inmueble, copias de documentos únicos de identidad, tarjetas de identificación tributaria y carencias de bienes; con lo que se justifican las circunstancias legales para sustentar dicha petición y que además la beneficiaria cumple con los requisitos necesarios para la adjudicación, por lo que la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado.

Con base a lo expuesto anteriormente y de conformidad a los Artículos 105 inciso primero de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “a”, “g” y “h”, 51 y 52 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en relación al artículo 3 de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de Las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas Beneficiarios de la Reforma Agraria, la Junta Directiva, **ACUERDA: PRIMERO:** Aprobar la adjudicación y transferencia por compraventa de 01 solar para vivienda a favor de la señora: **MARIA CONCEPCION GRANADOS VIGIL,** y ---- **DALIA PATRICIA MARQUEZ GRANADOS**; de las generales antes expresadas, ubicado en el Proyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble denominado como **HACIENDA SANTA ELENA,** situada en cantón San Jerónimo, jurisdicción de San Alejo, departamento de La Unión, y según el Centro Nacional de Registros en cantón El Socorro, jurisdicción de Yayantique, 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: 59** |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ----- | Solares:  ----00000 | PORCION UNO | ---- | ---- | 1198.95 | 2997.38 | 26227.08 |
| 1198.95 | 2997.38 | 26227.08 |
| **Area Total: 1198.95**  **Valor Total ($): 2997.38**  **Valor Total (¢): 26227.08** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **1** | **1198.95** | **2997.38** | **26227.08** |
| **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 cumplir con las recomendaciones 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.””””

““””XI) A solicitud del señor: **BRYAN ALEXANDER MEMBREÑO PEREIRA,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de la ciudad y departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----, y ---- **MAXIMINA ELIBETHS MEMBREÑO PEREIRA,** de ----- años de edad, ----, del domicilio de la ciudad y departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----; el señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 178, relacionado con la adjudicación en venta de 01 solar para vivienda, ubicado en el Proyecto denominado **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA Y ASENTAMIENTO COMUNITARIO HACIENDA MIRAVALLE, PORCIÓN EL JOCOTILLO**, desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA MIRAVALLE PORCION EL JOCOTILLO**, situada en jurisdicción y departamento de Sonsonate, **código de proyecto 031520, SSE 1392, entrega 10;** en el cual la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

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

Dicho inmueble está formado por dos porciones, según detalle:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Inmueble** | **Área (Hás.)** | **Área (Mts.²)** | **Matrícula SIRyC** |
| Hacienda Miravalle  Porción Seis "La Casona" | 26 Hás. 74 Ás. 65.19 Cás. | 267,465.19 | ---- 00000 |
| Hacienda Miravalle  Porción Dos "El Jocotillo" | 166 Hás 25 Ás. 37.96 Cás. | 1,662,537.96 | -----00000 |
| **TOTAL** | **193 Hás. 00 Ás. 03.15 Cás.** | **1930,003.15** |  |

Posteriormente el inmueble identificado como **HACIENDA MIRAVALLE PORCIÓN DOS "EL JOCOTILLO",** fue objeto de una Desmembración en Cabeza de su Dueño, según escritura pública número --- del libro ----del Protocolo de la Notario Ana Patricia Rubio Ayala, otorgada el día ----de ---- de ----; generándose 16 porciones, dentro de las cuales estaban las porciones conocidas administrativamente como **PORCIÓN 2-1 (ATAES Porción 1), PORCION 2-2 (ATAES Porción 3**), ambas inscritas con el nombre de **HACIENDA MIRAVALLE PORCIÓN DOS "EL JOCOTILLO",** ubicadas en la jurisdicción de Acajutla, departamento de Sonsonate, la primera Porción con un área de 23 Hás., 35 Ás., 13.02 Cás., equivalente a 233,513.02 Mt2 y la segunda Porción de 01 Hás., 97 Ás., 25.97 Cás., equivalentes a 19,725.97 Mt2, ambas inscritas a favor de este Instituto a las matrículas -----00000 y -----00000 respectivamente.

Cabe mencionar que las porciones antes mencionadas y la porción denominada **HACIENDA MIRAVALLE PORCIÓN SEIS “LA CASONA”,** de una extensión de 26 Hás., 74 Ás., 65.19 Cás., equivalentes a 267,465.19 metros cuadrados, adquirida conforme al pago de la cancelación de la Deuda Agraria de la mencionada Asociación Cooperativa, inscrita a favor de este Instituto a la matrícula ----00000; fueron reunidas según Escritura Pública de Reunión de Inmuebles número --- del Libro --- del Protocolo del Notario Mario Eduardo Granados Iraheta, sumando en total una extensión de 52 Hás 07 Ás. 04.18 Cás., equivalentes a 520,704.18 metros cuadrados, la cual fue inscrita en la matrícula ----00000, todas las inscripciones corresponden al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Occidente, del departamento de Sonsonate.

1. Mediante el Punto XXVII del Acta de Sesión Ordinaria39-2016,de fecha 08 de diciembre de 2016, se aprobó el Proyectodenominado **LOTIFICACION AGRICOLA Y ASENTAMIENTO COMUNITARIO HACIENDA MIRAVALLE, PORCION EL JOCOTILLO,** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA MIRAVALLE PORCION EL JOCOTILLO,** ubicada en jurisdicción y departamento de Sonsonate, con un área de 33 Hás., 53 Ás., 35.48 Cás., que comprende: --- lotes agrícolas Polígono 1; --- solares para vivienda polígonos A, B, C, D y E; Quebradas 1 y 2; Zonas de Protección (1 a la 4) y Calles. Aprobándose el valor base de venta de $0.7023 por metro cuadrado para los solares de vivienda y el precio de venta por metro cuadrado para éste de $0.600000, de acuerdo al procedimiento establecido en el Instructivo “Criterio de Avalúos para la Transferencia de Inmuebles Propiedad del ISTA” aprobado en el Punto XV del acta de Sesión Ordinaria 03-2015, de fecha 21 de enero de 2015. Dentro del proyecto relacionado se encuentra el inmueble objeto del presente punto de acta.
2. Es necesario advertir al adjudicatario, a través de una cláusula especial en la escritura correspondiente de compraventa del inmueble, que deberá cumplir con las recomendaciones de la Unidad Ambiental Institucional, referentes a la prevención y mitigación siguientes:
3. Manejo adecuado de los desechos sólidos y las aguas residuales (que la comunidad coordine con las autoridades municipales);
4. Evitar las quemas de rastrojos; y
5. Construcción de muros de contención, barreras vivas en laderas.

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

1. Según valúo de fecha 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. 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 las 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. Según el Informe Técnico con referencia SGD-02-0268-2020, de fecha 17 de febrero 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.
4. De acuerdo a declaración simple contenida en la solicitud de Adjudicación de Inmueble de fecha 07 de enero 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, reportes de valúo por solar, reportes de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones generados por la Oficina Regional Paracentral, y los departamentos de Asignación Individual y Avalúos y Análisis Jurídico, copia de acuerdos de Junta Directiva, copia de Escritura de Donación a favor del ISTA, 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, Certificaciones de Partidas de Nacimiento, Declaración Jurada, 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**: BRYAN ALEXANDER MEMBREÑO PEREIRA,** y ---- **MAXIMINA ELIBETHS MEMBREÑO PEREIRA;** de las generales antes expresadas, ubicado en el Proyecto denominado **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA Y ASENTAMIENTO COMUNITARIO HACIENDA MIRAVALLE, PORCIÓN EL JOCOTILLO**, desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA MIRAVALLE PORCION EL JOCOTILLO**, situada en la jurisdicción y departamento de Sonsonate**,** quedando 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: 10** |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- | Solares:  ----00000 | HACIENDA MIRAVALLE  PORCION EL JOCOTILLO | ---- | ---- | 519.54 | 311.72 | 2,727.55 |
| 519.54 | 311.72 | 2,727.55 |
| **Área Total: 519.54**  **Valor Total ($): 311.72**  **Valor Total (¢): 2,727.55** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **1** | **519.54** | **311.72** | **2727.55** |
| **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 las medidas ambientales relacionadas en el Romano 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 179, en 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 la escuela identificada como“CENTRO ESCOLAR COOPERATIVA EL CEDRAL”, situada en la **HACIENDA EL ANGEL,** ubicada en jurisdicción de Nejapa, departamento de San Salvador; 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 identificado como “CENTRO ESCOLAR COOPERATIVA EL CEDRAL”, el cual este Instituto ha verificado que está situado en el proyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado en **Hacienda El Ángel Porción Dos,** ubicada en jurisdicción de Nejapa, departamento de San Salvador, inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, departamento de San Salvador, con **código de proyecto 060206, SSE 286, entrega 40,** el cual se identifica de la siguiente manera:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| NOMBRE DEL INMUEBLE | MATRICULA | AREA EN Mt2 |
| **ESCUELA** | **-----00000** | **1,736.55** |

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 3,160 Hás., 65 As., 81.92 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. |
| ***TOTAL******3,093 Hás. 65 Ás. 42.30 Cás.*** | | |

1. Mediante el Punto XIV, del Acta de Sesión Ordinaria 38-2015, de fecha 7 de octubre de 2015, se aprobó el proyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble mencionado, con un área de 13 Hás., 57 As., 76.97 Cás., el cual incluye --- solares para vivienda (polígonos A, B, C, D, E, F, G, H, I y J); 10 zonas de protección (1 al 10); 1 zona comunal; 1 cancha de fútbol; 1 canaleta; 1 escuela; oficinas; 1 cisterna; zona verde 1; 8 quebradas (1 al 8) y calles. Es de mencionar, que el área que ha sido identificada como zona verde, conservará su uso como tal y no será parcelada debido a su tipificación y características. 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 donación del inmueble, que deberá cumplir con las medidas emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, referentes a:
3. Evitar la deforestación en las zonas de protección;
4. Evitar el cambio en el uso del suelo en las zonas de protección;
5. Implementar obras de conservación de suelos (construcción de muros de contención, barreras vivas y muertas), en la falda del cerro para evitar derrumbes o deslizamientos de tierra.
6. Evitar acumulación de desechos sólido;
7. Restaurar el entorno paisajístico;
8. Manejo adecuado de las aguas residuales y desechos sólidos.

Lo anterior, de conformidad a lo establecido en el Acuerdo Segundo del Punto XIV del Acta de Sesión Ordinaria 38-2015, de fecha 7 de octubre de 2015.

1. En informe con referencia SGD-02-0239-2020, de fecha 28 de febrero de 2020, el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, determinó que el inmueble mencionado en el considerando primero del presente punto de acta, se encuentra disponible, y por ello ha establecido para éste según reporte de valúo de fecha 10 de febrero de 2020, el valor de $6,251.58. 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-07-0091-2020, de fecha 28 de febrero de 2020, proveniente de la Oficina Regional Central, los señores Henry Giovanni Padilla Mejía y Arquitecto Manuel Reyes Ortiz Sánchez, manifiestan haber realizado inspección de campo, en el inmueble identificado como Escuela, determinándose que en dicho centro escolar se imparten clases en dos turnos, en el turno de la mañana de Parvularia hasta 6° grado, y en el turno de la tarde de 3° y 7° a 9°, atendidos por 6 maestros, con una población escolar de 110 alumnos, funcionando en infraestructura de sistema mixto, distribuido en 6 aulas en buen estado, además cuenta con servicios de energía electica y agua potable, identificando que ese inmueble se encuentra dentro del Proyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado en la **HACIENDA EL ANGEL, PORCION 2**; 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 destine 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: **HACIENDA EL ANGEL, PORCION 2,** **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 Central, 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, 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 ANGEL, PORCIÓN 2, ESCUELA**, situada en el Proyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado en la **HACIENDA EL ANGEL, PORCIÓN 2,** ubicada en jurisdicción de Nejapa, departamento de San Salvador, 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 Ángel, Porción 2, Escuela**, con un área de 1,736.55 Mt.2, inscrita a la Matrícula -----00000; del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, departamento de San Salvador, 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: 40** |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ----- | Solares:  -----00000 | PORCION 2 | ---- | ---- | 1736.55 | 6251.58 | 54701.33 |
| 1736.55 | 6251.58 | 54701.33 |
| **Área Total: 1736.55**  **Valor Total ($): 6251.58**  **Valor Total (¢): 54701.33** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **1** | **1736.55** | **6251.58** | **54701.33** |
| **TOTAL LOTES** | **0** | **0** | **0** | **0** |

**TERCERO:** Advertir al adjudicatario, a través de una cláusula especial en la escritura de donación del inmueble, que deberá cumplir con las medidas ambientales relacionadas en el Romano IV del presente punto de acta. **CUARTO:** Comunicar a la Unidad Financiera Institucional que el valor nominal del inmueble donado será de $6,251.58, cantidad que tendrá que incluirse conforme al descargo contable que debe aplicarse. **QUINTO:** 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. **SEXTO:** Instruir a la Gerencia Legal para que supervise el otorgamiento del instrumento público de donación y verifique el trámite de inscripción pertinente. **SEPTIMO:** 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.””””

“””””XIII) El señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 180, en atención a la petición recibida en este Instituto bajo la referencia RDC-00-16781-16, de fecha 23 de agosto de 2017, por parte del Ingeniero Walter Antonio Aparicio Henríquez, actuando en su calidad de **ALCALDE MUNICIPAL DE** **CONCEPCION BATRES**, y en tal carácter solicita la finalización del proceso de donación yescrituracióna favor del Municipio de Concepción Batres,de 2 inmuebles de naturaleza rústica, denominados como ---, y ----, ambos situados en el inmueble denominado como **HACIENDA SAN JOSE,** ubicada en cantón Hacienda Nueva, jurisdicción de Concepción Batres, departamento de Usulután; por lo que este Instituto ha verificado que la donación fue realizada mediante el **Punto XLII del Acta de Sesión Ordinaria 46-2000, de fecha 01 de diciembre del año 2000**, el cual será objeto de modificación. Al respecto la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. El trámite de Donación continúa conforme a la petición contenida en el escrito de fecha 23 de agosto de 2017, por parte del Ingeniero Walter Antonio Aparicio Henríquez, actuando en su calidad de **ALCALDE MUNICIPAL DE** **CONCEPCION BATRES**, en el que solicitó la finalización del proceso de donación yescrituracióna favor del Municipio de Concepción Batres,de 2 inmuebles de naturaleza rústica, denominados como área de ----, y área de ---, ambos situados en el inmueble denominado como **HACIENDA SAN JOSE,** ubicada en cantón Hacienda Nueva, jurisdicción de Concepción Batres, departamento de Usulután; de los cuales este Instituto ha verificado que dichos inmuebles se encuentran situados en el Proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola, desarrollados en la **HACIENDA SAN JOSE** o **HACIENDA NUEVA** ubicada en cantón San Ildefonso, jurisdicción de Concepción Batres, 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 110401, entrega 1,** y se identifica de la siguiente manera:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| N° | NOMBRE DEL INMUEBLE | MATRICULA | AREAS EN Mt2 |
| 1 | --- | ----00000 | 9,349.09 |
| 2 | --- | -----00000 | 5329.68 |

1. HACIENDA SAN JOSE O HACIENDA NUEVA, fue adquirida mediante compraventa con anterioridad a la Ley Básica de la Reforma Agraria el día 06 de diciembre de 1976 de acuerdo al detalle siguiente:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **INMUEBLE** | **INSCRIPCION** | | **AREA EN M²** | **PRECIO EN DOLARES** |
| **NUM** | **LIBRO** |
| PRIMER LOTE (PRIMERA PORC.) | --- | --- | 112,000 | $79,565.31 |
| PRIMER LOTE (SEGUNDA PORC.) | 63,000 |
| SEGUNDO LOTE | 448,000 |
| TERCER LOTE | 448,000 |
| PORCION C | --- | --- | 279,500 | $15,169.00 |
| PORCION B | ---- | --- | 215,500 | $ 2,905.14 |
| **TOTAL** | | | **1566,000 M²** | **$ 97,639.45** |

1. Mediante el Punto XXXVI, del Acta de Sesión Ordinaria 20-2002, de fecha 23 de mayo de 2002, se desarrolló un proyecto de asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola destinado para beneficiar a personas comprendidas en el Programa de las Nuevas Opciones de Tenencia de la Tierra, siendo la distribución de las áreas de la forma siguiente:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Proyecto** | **Área m²** | **N° inmuebles** | | **Áreas complementarias** | **Acuerdo de Junta Directiva** |
| **Lotes** | **Solares** |
| **HACIENDA SAN JOSE O HACIENDA**  **NUEVA** | 1585,589.71 | ---- |  | **(LOTIFICACION AGRICOLA POL. 1, 2, 3 )**  ZONA DE INUNDACION  CALLES  BOSQUES 1 y 2  QUEBRADA 1 y 2  CANCHA | PUNTO XXXVI  S.O 20-2002  23/05/2002 |
| 28,034.25 |  | ---- | **(ASENTAMIENTO COMUNITARIO Pol. A,B,C y D** )  ZONA COMUNAL  ZONA VERDE No. 1  BORDAS  CANAL DE DRENAJE  CALLES |
| **TOTAL** | **1613,623.96** | **---** | **---** |  |  |

En el precitado Acuerdo de aprobación de proyecto antes mencionado se totalizan ---- Lotes Agrícolas y --- Solares para Vivienda, haciendo un dato total incorrecto de --- inmuebles, pues en Desmembración en Cabeza de su Dueño e HISTORICO AS-400, se refiera a --- Lotes Agrícolas y --- Solares para Vivienda, haciendo un total de --- inmuebles, por lo tanto se toma como referencia la información brindada por Desmembración en Cabeza de su Dueño, e HISTORICO AS-400. Así mismo, se aclara que al inmueble le realizaron actos de remedición resultando un área de 161 Has., 42 As., 52.17 Cas., siendo esta el área total del proyecto según punto de aprobación; No obstante al hacer la sumatoria de áreas se encontró error en la sumatoria de las mismas siendo el dato correcto del proyecto 161 Hás., 36 Ás., 23.96 Cás., por lo que habrá diferencia del área adquirida de 156 Has., 60 As., 00.00 Cas., resultando un incremento 47,623.96 M². Dentro del Proyecto relacionado se encuentran los inmuebles objeto del presente punto de acta.

1. Mediante el **Punto XLII del Acta de Sesión Ordinaria 46-2000, de fecha 01 de diciembre del año 2000**, la Junta Directiva aprobó la donación a favor de la Alcaldía Municipal de la Ciudad de Concepción Batres, departamento de Usulután, de dos inmuebles identificándolos como --- y ---, de la HACIENDA SAN JOSE, ubicada en cantón Hacienda Nueva, jurisdicción de Concepción Batres, departamento de Usulután, estableciendo una extensión superficial aproximada de 2.5 Manzanas, con destino para fines turísticos. Habiéndose verificado el antecedente registral de los inmuebles en referencia, se constató que no existe escritura de donación presentada en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután; por lo que habiendo actualizado la documentación, al inscribir la Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, resultó que el área ha variado, siendo la identificación yel áreacorrecta de la manera siguiente: **HACIENDA SAN JOSE, BOSQUE 1,** con una extensión superficial de 00 Hás., 93 Ás., 49.09 Cás., equivalentes a 9,349.09 Mts²., inscrito a favor del ISTA bajo la Matrícula -----00000; y **HACIENDA SAN JOSE, BOSQUE 2,** con una extensión superficial de 00 Hás., 53 Ás., 29.68 Cás., equivalentes a 5,329.68 Mts²., inscrito a favor del ISTA bajo la Matrícula -----00000, ambos del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután.
2. En informe con referencia SGD-02-0896-17, de fecha 28 de marzo de 2017, emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, determinó que los inmuebles mencionados en el considerando primero del presente punto de acta, se encuentran disponibles, estableciendo según reporte de valúo de fecha 28 de marzo de 2017, el valor de $10,032.51 para el Bosque No. 1; y de $4,575.42 para el Bosque No. 2.
3. En informes con referencia SGD-09-101-17, y SGD-09-0196-20, de fechas 10 de febrero de 2017 y 02 de julio de 2020, respectivamente, consta que en inspección de campo realizada en los precitados inmuebles, por personal de la Oficina Regional de Usulután, se determinó que es factible la donación debido a que los mismos han sido conservados y se mantienen en vigilancia por la Municipalidad, y son utilizados así: el Bosque 1, se encuentran oficinas administrativas del “Proyecto Agua Potable”, que abastece de agua a varias comunidades aledañas, y en el Bosque 2, existe un proyecto de esparcimiento denominado “Piscinas Parque Recreativo Hacienda Nueva”, con infraestructura de piscinas, glorietas y baños; verificándose que la posesión material la ejerce el Municipio de Concepción Batres, desde hace 25 años; por lo que, se considera que es viable proceder a la legalización de los inmuebles a favor de ese Municipio.
4. La Unidad Ambiental mediante informes con referencia UAM-00-367-16, y UAM-00-123-20, de fechas 12 de septiembre de 2016, y 03 de julio de 2020, respectivamente, manifiesta que realizó inspección de campo, comprobando que en ambos inmuebles están cubiertos por una masa arbustiva y de árboles de gran desarrollo de diferentes especies, que conforman un bosque de gran valor ecológico, que presta un servicio a la población; y que además, no están identificados como potencial área natural protegida por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales. Que en el Bosque 2, se localiza una fuente hídrica que es de gran importancia, ya que abastecen de agua a las comunidades de la zona. Asimismo también consta que la Alcaldía Municipal ha ejecutado proyectos de desarrollo social en ambos inmuebles, como lo son: en el Bosque 1, Proyecto de Agua Potable, en el que se encuentra infraestructura de las oficinas y bombas eléctricas que conducen el agua al tanque de distribución, dicho tanque se encuentra fuera del inmueble; y el Bosque 2 el proyecto de esparcimiento denominado “Piscinas Parque Recreativo Hacienda Nueva”, en el que existe infraestructura de piscinas, glorietas y baño. Por otra parte se verificó que actualmente la Municipalidad ha conservado las condiciones de ambos inmuebles, en cuanto a sus características biofísicas como valiosos recursos naturales, por lo que la Unidad Ambiental concluye es factible en materia ambiental de ambos inmuebles, a favor del Municipio de Concepción Batres, ya que no se afectan recursos naturales, siempre con la finalidad de conservarlos y preservarlos para beneficiar ambiental y socialmente a las comunidades de la zona.
5. En razón a la habilitación del Art. 1350 del Código Civil, se establecerá en los instrumentos públicos de Donación una Cláusula de Condición Resolutoria expresa, a fin de que los inmuebles mencionados no se destinen para otros fines diferentes del solicitado, de lo contrario pasarán 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, este Instituto a través de su Junta Directiva está facultado para determinar los inmuebles que no estarán destinados para los fines del Proceso de Transformación Agraria; en ese sentido, debido a que los inmuebles objeto del presente dictamen son utilizados para el desarrollo de proyectos de abastecimiento de agua y recreación en beneficio de las comunidades de Concepción Batres, es procedente que éstos sean excluidos de dicho proceso y transferirlos bajo la figura jurídica de la DONACION, conforme al artículo 48 inciso 2º de la Ley en mención, a favor del MUNICIPIO DE CONCEPCION BATRES, departamento de Usulután.

Tomando en cuenta los considerandos expuestos y lo establecido en el Manual de Transferencia de Tierras del ISTA, específicamente en el numeral 12.3. del Procedimiento relativo a las Donaciones o Venta de inmuebles a Instituciones Gubernamentales, Iglesias o ADESCOS y habiendo tenido a la vista: Escrito de Solicitud de Donación por parte del Alcalde Municipal de Concepción Batres, Ingeniero Walter Antonio Aparicio Henríquez, copia de acuerdos de Junta directiva, copia de Escritura Pública de Compraventa; informes emitidos por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, y Oficina Regional de Usulután, e informes de la Unidad Ambiental Institucional 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, reportes de valúo por inmueble, cuadro de valores y extensiones, copias de Documento Único de Identidad, tarjetas de identificación tributaria, Credencial del Alcalde Municipal, y solicitud de la donación; en consecuencia, se estima procedente resolver favorablemente a lo solicitado.

Estando conforme a Derecho la documentación correspondiente, la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado, por lo que la Junta Directiva en uso de sus facultades y de conformidad a los artículos 18 letras “g”, “k” y “p”, y 48 inciso 2° de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, y 1350 del Código Civil, **ACUERDA: PRIMERO:** Excluir del Proceso de la Reforma Agraria, los inmuebles rústicos identificados como: 1) **BOSQUE 1, HACIENDA SAN JOSE**, ubicada en San Ildefonso, municipio de Concepción Batres, departamento de Usulután,con una extensión superficial de 9,349.09 Mts²., inscrito a favor del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria bajo la Matrícula -----00000, y 2) **BOSQUE 2, HACIENDA SAN JOSE,** ubicada en San Ildefonso, municipio de Concepción Batres, departamento de Usulután,con una extensión superficial de 5,329.68 Mts²., inscrito a favor del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria bajo la Matrícula -----00000, en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután; por no estar destinados a los fines mismos del referido Proceso, sino que son utilizados para el desarrollo de proyectos de abastecimiento de agua y recreación en beneficio de las comunidades de Concepción Batres. **SEGUNDO:** Modificar el Punto XLII del Acta de Sesión Ordinaria 46-2000, de fecha 01 de diciembre del año 2000, en el sentido que la donación de los precitados inmuebles, es a favor del **MUNICIPIO DE CONCEPCION BATRES**, 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 ($)** | | **VALOR (¢)** | |
| **BENEFICIARIO** | | **MATRICULA** | | | **PORCION** | | **POL** | | **No** | |
| **No DE ENTREGA: 01** | | |
| ---- | Solares:  ---00000  ---00000 | | | PORCION A, LOTIFICACION AGRICOLA  PORCION A, LOTIFICACION AGRICOLA | | ---- | | ---- | | 5329.68  9349.09 | | 4575.42  10032.51 | | 40034.93  87784.46 | |
| 14678.77 | | 14607.93 | | 127819.39 | |
| **Area Total: 14678.77**  **Valor Total ($): 14607.93**  **Valor Total (¢): 127819.39** | | | | | | | | | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **2** | **14678.77** | **14607.93** | **127819.39** |
| **TOTAL LOTES** | **0** | **0** | **0** | **0** |

**TERCERO:** Comunicar a la Unidad Financiera Institucional que el valor nominal de los inmuebles donados es de: **$10,032.51** paraHACIENDA SAN JOSE, BOSQUE 1, y de **$4,575.42**, para HACIENDA SAN JOSE, BOSQUE 2, importes que tendrán que incluirse conforme al descargo contable del patrimonio de este Instituto que debe aplicarse, y sus respectivos registros; **CUARTO:** Instruir a la Gerencia de Desarrollo Rural para que a través de la Sección de Cobros, realice las gestiones correspondientes para el cobro en concepto de gastos administrativos. **QUINTO:** Prevenir al Municipio de Concepción Batres que los citados inmuebles no podrán utilizarse para un fin distinto, ya que de lo contrario pasarán nuevamente al dominio de este Instituto, lo cual deberá constar en los instrumentos públicos correspondientes; **SEXTO:** Instruir a la Gerencia Legal para que a través del Departamento de Escrituración elabore los instrumentos públicos de donación, y al Departamento de Registro para realizar los trámites de inscripción de los mismos; **SEPTIMO:** Facultar al señor Presidente de este Instituto para que por sí, o por medio de Apoderado Especial, comparezca al otorgamiento de las escrituras públicas respectivas. NOTIFIQUESE.”””””

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

LIC. OSCAR ENRIQUE GUARDADO CALDERON

PRESIDENTE

LIC. CARLOS ARTURO JOVEL MURCIA

SECRETARIO INTERINO

**DIRECTORES**

LCDA. MARTA ELENA PATIÑO ANDREU

LCDA. MARIBEL HORTENCIA RODRÍGUEZ DE ROMERO

LIC. JOSÉ AGUSTIN VENTURA HERRERA