SESIÓN ORDINARIA No. 18 – 2020 FECHA: 04 DE SEPTIEMBRE DE 2020

En el salón de sesiones de la Junta Directiva del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, a las diez horas del día viernes cuatro de septiembre de dos mil veinte, reunidos los señores miembros de la Junta Directiva, Licenciado Oscar Enrique Guardado Calderón, Presidente; Licenciado César Manuel Turcios Ayestas, Director Suplente por parte del Ministerio de Agricultura y Ganadería; Licenciado José Agustín Ventura Herrera, Director Propietario por parte del Banco Central de Reserva; Licenciado Oscar Alberto Pacheco Cordero, Director Propietario 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 la Licenciada Marta Elena Patiño Andreu, Directora Propietaria por parte del Ministerio de Agricultura y Ganadería.

El señor Presidente somete a consideración de la Junta Directiva, la Agenda para la presente Sesión, la cual consta de los siguientes puntos:

1. Comprobación del quórum y apertura.
2. Lectura, aprobación o modificación de la agenda.

**GERENCIA LEGAL**

1. Dictamen jurídico 213, referente a la aprobación de **cuatro proyectos de Asentamiento Comunitario** denominados: a) Sector El Hervedor Porción 1 (15 solares), b) Sector El Hervedor Porción 2 (01 solar), c) Sector El Hervedor Porción 3 (02 solares) y d) Sector El Hervedor Porción 4 (15 solares), en HDA. SANTA CLARA, departamento de La Paz.
2. Dictamen jurídico 214, referente a la modificación del Punto XXXI del Acta de Sesión Ordinaria 05-2001 de fecha 01 de febrero de 2001, por corrección de nomenclatura, área, precio y nombre, respecto a **01 solar para vivienda**, en HDA. SIRAMA PORCIÓN 3 CAPITAN GENERAL GERARDO BARRIOS, departamento de La Unión. ENTREGA 07.
3. Dictamen jurídico 215, referente a la adjudicación en venta de **24 solares para vivienda**, en HDA. PIEDRAS TONTAS PORCIÓN 1 P.N.C. (ASENTAMIENTO COMUNITARIO LAS GARCITAS), departamento de San Salvador. ENTREGA 01.
4. Dictamen jurídico 216, referente a la adjudicación en venta de **01 lote agrícola**, en HDA. EL TERCIO PORCIÓN 3-2, PORCIÓN 1, departamento de Usulután. ENTREGA 25.
5. Dictamen jurídico 217, referente a la adjudicación en venta de 15 lotes agrícolas, en HDA. EL NILO I PORCIÓN 1, (HDA. EL NILO, PORCIÓN 4 COOP. ZACATECOLUCA LA PAZ), departamento de La Paz. ENTREGA 01.
6. Dictamen jurídico 218, referente a la adjudicación en venta de 01 lote agrícola, en HDA. EL TERCIO PORCIÓN 3-2 PORCIÓN 1, departamento de Usulután. ENTREGA 23.
7. Dictamen jurídico 219, referente a la adjudicación en venta de 01 solar para vivienda, en HDA. JOYA DE LA PAZ (LOS DECIDIDOS), departamento de La Paz. ENTREGA 14.
8. Dictamen jurídico 220, referente a la **modificación del Punto III-7 del Acta de Sesión Ordinaria 1-83** de fecha 07 de enero de 1983, **y del Acuerdo Presidencial 15 de fecha 24 de marzo de 2006**, por corrección de nomenclatura, respecto 01 solar para vivienda (solar y casa 78 Comunidad Rural San Francisco), en HDA. ZAPOTITÁN, departamento de La Libertad. ENTREGA 02.
9. Dictamen jurídico 221, referente a la adjudicación en venta de **09 lotes agrícolas**, en HDA. SAN RAMÓN EL COYOLITO FUTUROS SOLARES – 2 RESTO, departamento de La Unión. ENTREGA 01.

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

“””III) El señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 213, solicitado por el Departamento de Proyectos de Parcelación mediante oficio SGD-03-294-2020, de fecha 17 de agosto de 2020, referente a la modificación del **Punto VIII del Acta de Sesión Ordinaria 32-97, de fecha 11 de septiembre de 1997**, mediante el cual se aprobó un Proyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado en la **HACIENDA** **SANTA CLARA,** ubicada cantón Talcualhuya, jurisdicción de San Luis Talpa, departamento de La Paz, en el sentido que en el citado proyecto se han aprobado nuevos planos, en los que se desarrollarán los proyectos de Asentamiento Comunitario, denominados como: **a)** **SECTOR EL HERVEDOR PORCION 1, HACIENDA SANTA CLARA** con una extensión superficial de 33,874.45 Mts.², Matrícula -----00000; **b) SECTOR EL HERVEDOR PORCION 2, HACIENDA SANTA CLARA,** con una extensión superficial de 909.27 Mts.², Matrícula -----00000; **c) SECTOR EL HERVEDOR PORCION 3, HACIENDA SANTA CLARA,** con una extensión superficial de 2,308.05 Mts.², Matrícula -----00000; **d) SECTOR EL HERVEDOR PORCION 4, HACIENDA SANTA CLARA,** con una extensión superficial de 24,747.45 Mts.², Matrícula ----00000; inscritos a favor de ISTA, pertenecientes al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección del Centro, departamento de La Paz; todos los Proyectos se encuentran ubicados en la **HACIENDA SANTA CLARA,** situada en jurisdicción de San Luis Talpa, departamento de La Paz; al respecto la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. La Hacienda Santa Clara fue adquirida mediante expropiación realizada a la Sociedad EMPRESAS AGRUPADAS SOLHERNAN, S.A. un área de 3,478 Hás., 33 Ás., 81.09 Cás., equivalente a 34,783,381.09 Mts², por un precio de ¢2,385,400.00, equivalentes a $272,617.14, a razón de $78.3757 por hectárea, y de $0.007838 por metro cuadrado.

Lo anterior, según Título de Dominio que ampara el Acta de Intervención y Toma de Posesión, inscrito al número --- del Libro ---, de Propiedad de La Paz, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección del Centro, departamento de La Paz, es necesario señalar que según Acuerdo contenido en el Punto II-3 de Acta Ordinaria 11, de fecha 2 de junio de 1981, se establece que el área indemnizada es de 3,900 Hás., 00 Ás., 12.99 Cás.

El inmueble adquirido, fue asignado en venta con el gravamen de garantía hipotecaria, un área de 3,478 Hás., 33 Ás., 81.09 Cás.,según Acuerdo contenido en Punto II del Acta Ordinaria N° 19-82, de fecha 28 de mayo de 1982, a favor de la Asociación Agropecuaria ISTA-Hacienda Santa Clara, elaborándose Escritura Pública N° ---, del libro ---, ante los oficios notariales del Licenciado Leonel Francisco Valle, de fecha ---de --- de ---,e inscrita al N° --- Libro ---, de Propiedad de La Paz.

Es necesario señalar que la transferencia antes mencionada, sufrió varias modificaciones, por lo que la Escritura anteriormente citada, fue rectificada, en escritura número ---- del libro ----, de fecha --- de --- de ---, ante los oficios notariales de Aracely Antonia Castillo Inestroza, inscrita al número --- del libro ---, de Propiedad de La Paz; transfiriéndole a la Cooperativa un área de 2,876 Hás., 13 Ás., 04.54 Cás., y según cálculos efectuados por la Unidad de Ingeniería de ISTA, de aquella época, es de 2,843 Hás., 29 Ás., 12.50 Cás.

En el Punto V-1 del Acta Extraordinaria 2-86, de fecha 25 de abril de 1986, modificado por el Acuerdo contenido en el Punto II-2 de Acta Ordinaria 32-87, de fecha 16 de octubre de 1987, se aprobó la reserva y venta de 2 porciones de terreno con un área de 602 Hás., 20 Ás., 76.55 Cás., equivalente a 6,022,076.55 Mts.², a favor del Ministerio de Agricultura y Ganadería, cuyo destino sería la conservación de los recursos naturales, administrado por el Centro de Recursos Naturales Renovables (CENREN), según consta en la Escritura número ---, del Libro ---, de fecha --- de --- de ---, ante los oficios notariales de Manuel de Jesús Méndez Rivas, e inscrita al número --- del Tomo ---, de Propiedad de La Paz.

Finalmente, este documento fue rectificado debido a que el Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria (ISTA), se reserva una extensión superficial de 69 Hás., 78 Ás., 62.60 Cás., equivalente a 697,862.60 Mts.², para el desarrollo de un proyecto de parcelación, elaborándose escritura número --- del Libro ---, de fecha --- de --- de ---, ante los oficios del notario Oscar Enrique Guardado Calderón, inscrita al número ---, del Libro ---, de Propiedad de La Paz, la cual fue trasladada al Sistema de Información de Registro y Catastro (SIRyC) bajo la Matrícula -----00000.

Quedando reducido el inmueble a un área de 2,773 Hás., 50 Ás., 49.90 Cás., a favor de la Asociación Cooperativa de la Reforma Agraria Santa Clara Numero Dos de Responsabilidad Limitada.

1. En el Punto VIII del Acta de Sesión Ordinaria 32-97, de fecha 11 de septiembre de 1997, se aprobó el Proyecto de Asentamiento Comunitario en el inmueble denominado Santa Clara, ubicado en cantón Talcualhuya, jurisdicción de San Luis Talpa, departamento de La Paz, quedando distribuido de la siguiente manera:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **DESCRIPCIÓN** | **ÁREA Hás.** | **ÁREA Mts.²** |
| Área para ---- solares para vivienda | 52 Hás., 63 Ás., 86.46 Cás. | 526,386.46 |
| Área de Calles | 8 Hás., 39 Ás., 56.63 Cás. | 83,956.63 |
| Zona Comunal (canchas) | 4 Hás., 13 Ás., 63.64 Cás. | 41,363.64 |
| Zona verde | 3 Hás., 76 Ás., 52.00 Cás. | 37,652.00 |
| Zona de Protección | 0 Hás., 09 Ás., 33.11 Cás. | 933.11 |
| Zona verde reforestada | 0 Hás., 75 Ás., 70.76 Cás. | 7,570.76 |
| **ÁREA TOTAL DEL PROYECTO** | **69 Hás., 78 Ás., 62.60 Cás.** | **697,862.60** |

1. Que para poder continuar con el proceso de transferencia a favor de los Beneficiarios, el Departamento de Proyectos de Parcelación Institucional, aprobó nuevos planos, realizando 19 segregaciones, de las cuales, 15 fueron aprobadas por Junta Directiva Institucional, mediante el Punto VII del Acta de Sesión Ordinaria 09-2020, de fecha 05 de marzo de 2020, como se detalla a continuación:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **HACIENDA SANTA CLARA** | | | |
| **N°** | **DESCRIPCIÓN** | **AREA (Mts.²)** | **MATRÍCULA** |
| 1 | Sector El Casco Porción 1 | 152,934.03 | -----00000 |
| 2 | Sector El Casco Porción 2 | 53,091.11 | ----00000 |
| 3 | Sector El Casco Porción 3 | 2,423.77 | -----00000 |
| 4 | Sector El Casco Porción 4 | 370.10 | -----00000 |
| 5 | Sector El Casco Porción 5 | 6,314.37 | -----00000 |
| 6 | Sector El Casco Porción 6 | 19,496.68 | -----00000 |
| 7 | Sector El Casco Porción 7 | 11,340.43 | -----00000 |
| 8 | Sector Las Monjas Porción 1 | 85,675.59 | -----00000 |
| 9 | Sector Las Monjas Porción 2 | 19,132.11 | -----00000 |
| 10 | Sector Las Monjas Porción 3 | 21,216.68 | -----00000 |
| 11 | Sector Las Monjas Porción 4 | 7,274.11 | -----00000 |
| 12 | Sector El Puerto | 58,525.81 | -----00000 |
| 13 | Sector El Anono | 14,667.69 | -----00000 |
| 14 | Sector El Casco, Solar 1 Pol “B” | 3,607.13 | -----00000 |
| 15 | Sector Las Monjas, Solar 19 Pol “F” | 1,129.58 | -----00000 |
| **AREA A DESMEMBRAR** | | **457,199.19 Mts.²** | |

Desarrollándose 13 proyectos de asentamiento comunitario y la desmembración de dos solares de vivienda, en un área de 457,199.19 Mts², quedando un resto de 240,663.41 Mts².

Posteriormente, mediante Escritura Pública de Desmembración en Cabeza de su Dueño número ---- del Libro ----, mediante los oficios del Notario Oscar Alcides Reinado, es protocolizado las 4 porciones restantes, inscritas en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, de la Tercera Sección del Centro, departamento de La Paz, asiento 1, a favor del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, identificadas según planos aprobados, según detalle siguiente:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **HACIENDA SANTA CLARA** | | | |
| **N°** | **DESCRIPCIÓN** | **AREA (Mts.²)** | **MATRÍCULA** |
| 1 | Sector El Hervedor Porción 1 | 33,874.45 | -----00000 |
| 2 | Sector El Hervedor Porción 2 | 909.27 | -----00000 |
| 3 | Sector El Hervedor Porción 3 | 2,308.05 | -----00000 |
| 4 | Sector El Hervedor Porción 4 | 24,747.45 | -----00000 |
| **AREA A DESMEMBRAR** | | **61,839.22 Mts.²** | |

Es importante aclarar que, con las desmembraciones antes relacionadas, no se agota la cabida registral, quedando un resto de 178,824.19‬ Mts.², a favor de ISTA bajo la matrícula -----00000; existiendo inmuebles restantes de escriturar que forman parte del proyecto aprobado en acuerdo por Junta Directiva Institucional, el cual es objeto de modificación del presente punto de acta.

1. Que, en las porciones antes descritas, se desarrollarán 4 proyectos de Asentamiento Comunitario, en los inmuebles denominados según planos aprobados, detallándose de la siguiente manera:

***SECTOR EL*** ***HERVEDOR PORCION 1***

**MATRICULA: -----00000**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **DESCRIPCIÓN** | **CANTIDAD** | **ÁREA (Hás)** | **ÁREA (Mts.²)** |
| **Asentamiento Comunitario N° 8:** | | | |
| Polígono B | ---- | 01 Hás., 00 Ás., 99.41 Cás. | 10,099.41 |
| Polígono C | ---- | 00 Hás., 72 Ás., 62.02 Cás. | 7,262.02 |
| **Sub-Total** | **15** | **01 Hás., 73 Ás., 61.43 Cás.** | **17,361.43** |
| Cancha de Futbol | 1 | 00 Hás., 88 Ás., 75.12 Cás. | 8,875.12 |
| Zona Verde | 1 | 00 Hás., 38 Ás., 16.78 Cás. | 3,816.78 |
| Zonas de Protección | 4 | 00 Hás., 14 Ás., 42.23 Cás. | 1,442.23 |
| Calles | | 00 Hás., 23 Ás., 78.89 Cás. | 2,378.89 |
| **TOTAL DEL PROYECTO** | **21** | **03 Hás., 38 Ás., 74.45 Cás.** | **33,874.45** |

**RESUMEN DEL PROYECTO:**

* ---- solares de vivienda (polígonos “B y C”)
* cancha de futbol
* zona verde
* 4 zonas de protección
* Calles.

***SECTOR EL HERVEDOR PORCION 2***

**MATRICULA: -----00000**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **DESCRIPCIÓN** | **CANTIDAD** | **ÁREA (Hás)** | **ÁREA (Mts.²)** |
| **Asentamiento Comunitario N° 8:** | | | |
| Polígono D | ---- | 00 Hás., 07 Ás., 94.16 Cás. | 794.16 |
| Zona de protección | 1 | 00 Hás., 01 Ás., 15.11 Cás. | 115.11 |
| **TOTAL DEL PROYECTO** | **2** | **00 Hás., 09 Ás., 09.27 Cás.** | **909.27** |

**RESUMEN DEL PROYECTO:**

* ---- solar de vivienda (polígono “D”)
* zona de protección.

***SECTOR EL HERVEDOR PORCION 3***

**MATRICULA: -----00000**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **DESCRIPCIÓN** | **CANTIDAD** | **ÁREA (Hás)** | **ÁREA (Mts²)** |
| **Asentamiento Comunitario N° 8:** | | | |
| Polígono B | ---- | 00 Hás., 17 Ás., 52.01 Cás. | 1,752.01 |
| Zona de protección | 2 | 00 Hás., 04 Ás., 84.21 Cás. | 484.21 |
| Calle | | 00 Hás., 00 Ás., 71.83 Cás. | 71.83 |
| **TOTAL DEL PROYECTO** | **4** | **00 Hás., 23 Ás., 08.05 Cás.** | **2,308.05** |

**RESUMEN DEL PROYECTO:**

* ---- solares de vivienda (polígono “B”)
* 2 zonas de protección
* Calle.

***SECTOR EL HERVEDOR PORCION 4***

**MATRICULA: ------00000**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **DESCRIPCIÓN** | **CANTIDAD** | **ÁREA (Hás)** | **ÁREA (Mts.²)** |
| **Asentamiento Comunitario N° 8:** | | | |
| Polígono A | ---- | 02 Hás., 04 Ás., 89.24 Cás. | 20,489.24 |
| Zona Verde | 1 | 00 Hás., 40 Ás., 38.30 Cás. | 4,038.30 |
| Calle | | 00 Hás., 02 Ás., 19.91 Cás. | 219.91 |
| **TOTAL DEL PROYECTO** | **16** | **02 Hás., 47 Ás., 47.45 Cás.** | **24,747.45** |

**RESUMEN DEL PROYECTO:**

* ---- solares de vivienda (polígono “A”)
* zona verde
* Calle.

1. Mediante informe con referencia UAM-00-129-19, de fecha 24 de junio de 2019, emitido por la Unidad Ambiental Institucional, se dejó constancia que se realizó inspección de campo en el inmueble denominado como HACIENDA SANTA CLARA, ubicado en cantón Telcualuya, jurisdicción de San Luis Talpa, departamento de La Paz, con el propósito de determinar la factibilidad en materia ambiental, de la ejecución de varios proyectos de Asentamientos Comunitarios, en el inmueble antes descrito, sin afectar los recursos naturales. Dicha Unidad practicó una evaluación, determinando que, por las condiciones existentes observadas, se han identificado aspectos que pueden generar impactos negativos y de no implementar medidas de prevención y mitigación, podrían configurarse en impactos significativos negativos, por lo que los beneficiarios y beneficiarias deben implementar las diferentes medidas que se sugieren a continuación:
2. Reforestar áreas aledañas a las viviendas.
3. Buen manejo y disposición de los desechos sólidos y aguas servidas.
4. Búsqueda de mecanismos de asociatividad para gestionar ante organismos cooperantes, recursos financieros y asistencia técnica para implementar proyectos de letrinas aboneras y sistemas de conducción de aguas negras.

Así mismo concluye, que el desarrollo de los diferentes asentamientos comunitarios en el inmueble, es factible, siempre y cuando se cumpla con las diferentes recomendaciones y medidas ambientales consideradas en el mencionado informe.

En dichas recomendaciones, la Unidad Ambiental contó con planos preliminares, recomendando en ese momento lo siguiente:

* En el Asentamiento Comunitario identificado como: **“El Hervedor”,** al rumbo oriente de la cancha de futbol y colindando por el mismo rumbo con los solares identificados en plano como: 0217, 0218 y 0220, existe una porción de terreno que deberá identificarse en planos definitivos como: **“Zona Verde”.**
* En el Asentamiento **“El Hervedor”,** a la quebrada que pasa entre los solares 214 y 215, deberá establecérsele una zona de protección de 3 metros
* En el mismo Asentamiento **“El Hervedor”,** el solar identificado en planos preliminares como 0149, deberá identificarse en planos definitivos como: **“Zona Verde”** y deberá dejársele una zona de protección hacia la quebrada de 10 metros.
* Al solar identificado como 011 en el Asentamiento **“El Hervedor”,** deberá de establecérsele una zona de protección hacia la quebrada de 15 metros.

Dicho informe fue actualizado por el de fecha 12 de diciembre de 2019, con referencia UAM-00-308-19, en el que, a través de inspección de campo, se corroboró que el informe que lo antecede, se superaron las observaciones hechas, concluyendo que continúa siendo factible en materia ambiental el desarrollo de los proyectos de Asentamiento Comunitario.

1. Los Proyectos desarrollados serán destinados a beneficiar a personas comprendidas en el Programa de Nuevas Opciones de Tenencia de la Tierra.
2. Según informe con referencia SGD-02-0237-2020 de fecha 10 de febrero de 2020, emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, se establecen los Valores de Referencia de la Zona por Metro Cuadrado para aplicar a las nuevas adjudicaciones, de acuerdo al detalle siguiente:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Nombre del Proyecto** | **Unidad de medida** | **Valor de Referencia de la zona $** |
| Sector El Hervedor, porción 1 | M² | 2.93 |
| Sector El Hervedor, porción 2 | M² | 2.18 |
| Sector El Hervedor, porción 3 | M² | 2.50 |
| Sector El Hervedor, porción 4 | M² | 2.56 |

Lo anterior, de conformidad al procedimiento establecido en el instructivo **“**Criterios de Avalúos para la Transferencia de Inmuebles Propiedad del ISTA” aprobado en el Punto XV, del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015, de fecha 21 de enero de 2015.

Tomando en cuenta lo anteriormente expuesto y habiéndose tenido a la vista la siguiente documentación: Informe Técnico del Departamento de Proyectos de Parcelación, copia de acuerdos de Junta Directiva, copia simple de testimonios de escrituras públicas de: Hipoteca otorgada por la Asociación de Trabajadores Agropecuarios Campesinos Santa Clara a favor del ISTA; Título de Dominio a favor del ISTA; Resciliación otorgada por el ISTA a favor de la Asociación Cooperativa de la Reforma Agraria Santa Clara Número Dos de R.L.; Compraventa de Reserva Forestal otorgada por el ISTA a favor del Estado y Gobierno de El Salvador, en el ramo de Agricultura y Ganadería; Rectificación de Compraventa otorgada por el ISTA a favor de la Asociación Cooperativa de la Reforma Agraria Santa Clara Número Dos de Responsabilidad Limitada; y de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA; consultas virtuales al CNR, estudios registrales, informes ambientales y de Avalúo, copia de resoluciones de aprobación de plano, cuadros resumen de áreas, y planos aprobados de los proyectos, se estima procedente resolver favorablemente a lo solicitado.

Estando conforme a Derecho la documentación correspondiente, la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado, por lo que la Junta Directiva en uso de sus facultades y de conformidad al Artículo 18 letras “g” y “h”, de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, **ACUERDA: PRIMERO:** **Modificar** **el Punto VIII del Acta de Sesión Ordinaria 32-97, de fecha 11 de septiembre de 1997**, mediante el cual se aprobó un Proyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado en la **HACIENDA** **SANTA CLARA,** ubicada en cantón Talcualhuya, jurisdicción de San Luis Talpa, departamento de La Paz, en el sentido que en el citado proyecto se han aprobado nuevos planos, en los que se desarrollarán los proyectos de Asentamiento Comunitario, denominados como: **a)** **SECTOR EL HERVEDOR PORCION 1, HACIENDA SANTA CLARA,** con una extensión superficial de 33,874.45 Mts.², Matrícula -----00000,que comprende: -- solares para vivienda en los polígonos “B y C”, cancha de futbol, zona verde, 4 zonas de protección y Calles; **b) SECTOR EL HERVEDOR PORCION 2, HACIENDA SANTA CLARA,** con una extensión superficial de 909.27 Mts.², Matrícula -----00000,que comprende: 1 solar para vivienda en el polígono “D, zona de protección; **c) SECTOR EL HERVEDOR PORCION 3, HACIENDA SANTA CLARA,** con una extensión superficial de 2,308.05 Mts.², Matrícula -----00000, que comprende: 2 solares de vivienda del polígono “B”, 2 zonas de protección y calle; **d) SECTOR EL HERVEDOR PORCION 4, HACIENDA SANTA CLARA,** con una extensión superficial de 24,747.45 Mts.², Matrícula ----00000, que comprende: 15 solares de vivienda del polígono “A”, zona verde y calle, inscritos a favor de ISTA, pertenecientes al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección del Centro, departamento de La Paz; ubicados en la **HACIENDA SANTA CLARA,** situada en jurisdicción de San Luis Talpa, departamento de La Paz; según la distribución relacionada en el considerando IV del presente punto de acta. **SEGUNDO**:Que, de acuerdo a las recomendaciones emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, los beneficiarios y beneficiarias deberán cumplir con las medidas ambientales, de prevención y mitigación establecidas en el considerando V del presente punto de acta, lo cual deberá consignarse en las respectivas escrituras de transferencia. **TERCERO:** Destinar el Proyecto para beneficiar a personas comprendidas dentro del Programa de Nuevas Opciones de Tenencia de la Tierra. **CUARTO:** Aprobar los valores de referencia de la zona por metro cuadrado para los solares de vivienda, de: $2.93, para el Sector El Hervedor, Porción 1, Hacienda Santa Clara; de $2.18, para el Sector El Hervedor, Porción 2, Hacienda Santa Clara; de $2.50, para el Sector El Hervedor, Porción 3, Hacienda Santa Clara; de $2.56, para el Sector El Hervedor, Porción 4, Hacienda Santa Clara. **QUINTO:** Autorizar al señor Presidente para que por sí o por medio de Apoderado Especial comparezca al otorgamiento de los correspondientes actos jurídicos intermedios. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.””””””

“””IV) El señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 214, solicitado por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos mediante oficio SGD-02-1635-19, de fecha 23 de octubre de 2019, referente a la **modificación del** **Punto XXXI del Acta de Sesión Ordinaria 5-2001, de fecha 01 de febrero de 2001,** mediante el cual se aprobó nómina de beneficiarios del Proyecto de Asentamiento Comunitario en el inmueble denominado **HACIENDA SIRAMA,** ubicada en jurisdicción y departamento de La Unión, **código de proyecto 140826, SSE 1785, entrega 07**; al respecto la Gerencia Legal hace las siguientes **consideraciones:**

1. La Hacienda “Sirama” fue adquirida por el extinto Instituto de Colonización Rural el día 13 de mayo de 1968\*, según Testimonio de Escritura de Compraventa N° --- del Libro ---- de Protocolo otorgada por doña María Ester Romero de Castro, ante los oficios del Notario Carlos Kafie Parada, con un área de 1577 Hás., 51 Ás., 13.08 Cás., por un precio de ¢225,000.00 equivalente a $25,714.28, a razón de $16.30 por hectárea y de $0.00163 por metro cuadrado, el cual fue contemplado en el Acuerdo contenido en el Punto Décimo del Acta Nº 28 de fecha 2 de septiembre del año 1968.

\* Es de aclarar que en el Punto de la Aprobación del Proyecto, se estableció como fecha de la Escritura de la Adquisición de la referida Hacienda el 13 de mayo de 1968, siendo la correcta 13 de septiembre de 1968.

Dicha compraventa fue inscrita al número --- del Libro ---- del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Propiedad de La Unión a favor del Instituto de Colonización Rural el cual fue absorbido por ISTA por Ministerio de Ley.

Cabe señalar que la propiedad fue adquirida con anterioridad a la Ley Básica de La Reforma Agraria perteneciendo el Proyecto al Sector Tradicional y en esa época no existía un procedimiento establecido para la aprobación de proyectos, por tanto, no hay ningún registro del acuerdo de aprobación por parte de La Junta Directiva Institucional.

1. En el inmueble identificado como HACIENDA SIRAMA, y según Plano como HACIENDA SIRAMA, PORCION 3 CAPITAN GENERAL GERARDO BARRIOS, con una extensión superficial de 01 Hás., 34 Ás., 13.74 Cás., inscrito a favor del ISTA a la Matrícula ----00000, se implementó un Proyecto denominado ASENTAMIENTO COMUNITARIO, distribuido de la siguiente manera: ---- solares de vivienda: Polígono B y C; y Calle; inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Oriente, departamento de La Unión, aprobado en el Punto XIX del Acta de Sesión Ordinaria 19-2018, de fecha 24 de septiembre de 2018. Dentro del Proyecto mencionado, se encuentra el inmueble objeto del presente punto de acta.
2. En el Punto XXXI del Acta de Sesión Ordinaria 5-2001, de fecha 01 de febrero de 2001, se adjudicó, entre otros, el inmueble identificado como: **SOLAR ----, POLIGONO ----,** con un área de 1,414.54 Mts.², y con un precio de $4,628.37, a favor de los señores: Magdaleno Rodríguez y Florinda Ventura.
3. Habiéndose actualizado la información de la adjudicación del inmueble, y que ahora se encuentra comprendido dentro del Proyecto de **ASENTAMIENTO COMUNITARIO** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA SIRAMA,** y según plano como **HACIENDA SIRAMA, PORCION 3 CAPITAN GENERAL GERARDO BARRIOS,** ubicada en cantón Sirama, jurisdicción y departamento de La Unión, el cual fue aprobado en el Punto XIX del Acta de Sesión Ordinaria 19-2018, de fecha 24 de septiembre de 2018;se hace necesaria la modificación del Punto de Acta citado en el considerando III del presente punto de acta, por las siguientes causales:
4. Corregir nomenclatura, área y precio del Solar ----, Polígono ----, esto debido a que Junta Directiva aprobó la adjudicación del inmueble identificándolo como se ha relacionado anteriormente, con un área de 1,414.54 Mts.², y por un precio de $4,628.37; sin embargo, al reprocesar los planos e inscribir la Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, resultó que la nomenclatura, área y precio han variado, siendola identificación correcta **SOLAR ---, POLIGONO ----, HDA. SIRAMA, P3, CAPITAN GENERAL GERARDO BARRIOS,** con un área de 1,420.25 Mts²; estableciéndose según valúo de fecha 18 de octubre de 2019 un precio de $4,647.06; existiendo una diferencia de área de 5.71 Mts², adicionales a la que Junta Directiva aprobó, por lo tanto, el titular de la adjudicación tendrá que cancelar la cantidad de $18.69 adicionales a lo aprobado, a quien se le notificó previamente, manifestando estar de acuerdo, constando en el Acta de Reconocimiento de Pago, por Área que Excede a la Adjudicada, de fecha 1 de octubre de 2019, la cual se encuentra anexa al expediente respectivo.
5. Corregir el nombre de la señora Florinda Ventura, siendo lo correcto según Documento Único de Identidad FLORINDA VENTURA ALVAREZ.
6. Es necesario advertir al adjudicatario, a través de una cláusula especial en la escritura correspondiente de compraventa del inmueble que deberá cumplir con las medidas ambientales emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, referentes a:
7. Evitar la tala de árboles existentes;
8. Reforestar con árboles nativos la ribera del rio que haya sido deforestada;
9. Reforestar áreas aledañas a las viviendas;
10. Buen manejo y disposición de los desechos sólidos; y
11. Búsqueda de mecanismos de asociatividad para gestionar ante organismos cooperantes recursos financieros y asistencia técnica para implementar proyectos de letrinas aboneras y sistemas de conducción de aguas negras.

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

1. Conforme al Acta de Posesión Material de fecha 1 de octubre de 2019, levantada por el técnico de la Oficina Regional Oriental, Ing. Juan Antonio Serpas, el beneficiario se encuentra poseyendo el inmueble de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 18 años.
2. De acuerdo a declaración simple contenida en la solicitud de adjudicación de inmueble de fecha 1 de octubre de 2019, el adjudicatario manifiesta que ni él ni la integrante de su grupo familiar son empleados del ISTA; situación robustecida de conformidad a la consulta realizada en la Base de Datos de Empleados de este Instituto.

Tomando en cuenta lo anteriormente expuesto y habiendo tenido a la vista: Informe Técnico emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, cuadro de causales, listado de valores y extensiones, reporte de valúo por solar, reportes de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones emitidos por la Oficina Regional Oriental, y los departamentos de Asignación Individual y Avalúos y Análisis Jurídico, copia de acuerdos de Junta Directiva, Solicitud de Adjudicación de Inmueble, en la que además consta la Declaración Simple, Acta de Posesión Material y copias de documentos únicos de identidad, tarjetas de identificación tributaria, Certificación de Partida de Nacimiento, calcas y cuadros de áreas antiguas y nuevas de los inmuebles, Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, copia de cedula, estado de cuenta, Acta de Reconocimiento de Pago, por Área que Excede a la Adjudicada, e informe de inmueble pendiente de escriturar, se estima procedente resolver favorablemente a lo solicitado.

Estando conforme a Derecho la documentación correspondiente, la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado, por lo que la Junta Directiva en uso de sus facultades y de conformidad al Artículo 18 letras “g” y “h” de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, **ACUERDA: PRIMERO: Modificar el** **Punto XXXI del Acta de Sesión Ordinaria 5-2001, de fecha 01 de febrero de 2001,** en el que seadjudicó el SOLAR ----, POLIGONO ----, en los siguientes términos**: a)** Corregir nomenclatura, área y precio del Solar ----, Polígono ----, con un área de 1,414.54 Mts.², y un precio de $4,628.37, siendo lo correcto **SOLAR ----, POLIGONO ----, HDA. SIRAMA, P3, CAPITAN GENERAL GERARDO BARRIOS,** con un área de 1,420.25 Mts²., y un precio de $4,647.06**,**  según valúo de fecha 18 de octubre de 2019, con una diferencia de área de 5.71 Mts2. adicionales, por lo tanto, el titular de la adjudicación, tendrá que cancelar la cantidad de $18.69, mas a lo ya efectuado, cuya aceptación se encuentra en Acta anexa al expediente respectivo. **b)** Corregir el nombre de la señora FLORINDA VENTURA, siendo lo correcto según Documento Único de Identidad **FLORINDA VENTURA ALVAREZ**; situado en el Proyecto de **ASENTAMIENTO COMUNITARIO** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA SIRAMA,** y según plano como **HACIENDA SIRAMA, PORCION 3 CAPITAN GENERAL GERARDO BARRIOS,** ubicada en cantón Sirama, jurisdicción y departamento de La Unión, quedando la adjudicación conforme al cuadro de valores y extensiones siguiente:

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

|  |
| --- |
| **No DE ENTREGA: 07** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ----- | Solares:  -----00000 | HDA.SIRAMA PORCION 3 CAPITAN GENERAL GERARDO BARRIOS | ---- | ----- | 1420.25 | 4647.06 | 40661.78 |
| 1420.25 | 4647.06 | 40661.78 |
| **Área Total: 1420.25**  **Valor Total ($): 4647.06**  **Valor Total (¢): 40661.78** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **1** | **1420.25** | **4647.06** | **40661.78** |
| **TOTAL LOTES** | **0** | **0** | **0** | **0** |

**SEGUNDO:** Advertir al adjudicatario, a través de una cláusula especial en la escritura correspondiente de compraventa del inmueble, que deberá implementar las medidas emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, relacionadas en el considerando V del presente punto de acta. **TERCERO:** Comisionar al Departamento de Créditos de este Instituto para que realice los cambios correspondientes en la Base de Datos. **CUARTO:** Instruir a la Gerencia de Desarrollo Rural para que, a través de la Sección de Cobros, realice las gestiones para el cobro correspondiente al beneficiario sobre el excedente de área del inmueble identificado como: Solar 4, Polígono C, Hda. Sirama, Porción 3, Capitán General Gerardo Barrios, así como de los gastos administrativos y de escrituración. **QUINTO:** Autorizar a la Gerencia Legal para que a través del Departamento de Escrituración elabore la respectiva escritura y del Departamento de Registro para que realice los trámites de inscripción de la misma. **SEXTO:** Facultaral señor Presidente para que por sí, o por medio de Apoderado Especial, comparezca al otorgamiento de la correspondiente escritura. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE. “”””””

““””V) A solicitud de los señores: **1) ALEJANDRO MARROQUIN MEJIA,** de ----- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ----, y su menor hija **----**; **2) ANA MIRIAN CHAVEZ,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----, y ---- **JUAN CARLOS ALFARO CALDERON,** de ---- años de edad, ---, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----; **3)** **ANABEL SALINAS,** conocida por **ANABEL SALINAS PANAMEÑO,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----, y ---- **KARLA XIOMARA MEJIA SALINAS,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ---, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----; **4) ANTONIO RAMIREZ,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----, y ---- **REYNA DE JESUS RAMIREZ MENDOZA,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----; **5) GERARDO ANTONIO VALENCIA FERRER,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----, y ---- **ANA SILVIA RODRIGUEZ MENDOZA,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ---, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----; **6) JOSE ARMANDO CARTAGENA BRIZUELA,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----, y ---- **JAVIER ANTONIO CARTAGENA ESCOBAR,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----; **7) JOSE ELIEZAR PALACIOS CHAVEZ,** de ----años de edad, ---, del domicilio ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ---, y ---- **JUAN ANTONIO PALACIOS CHAVEZ,** de --- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número -----; **8) JUAN FRANCISCO BRIZUELA CARTAGENA** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----, y ---- **BRYAN ADONAY BRIZUELA AYALA,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----; **9)** **JULIA MARROQUIN DE GUZMAN,** de ---- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----, y ---- **RONALD ANTONIO HIDALGO GUZMAN,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ---, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----; **10) JULIA OSORIO DE HIDALGO,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----, y ---- **SINDY CLARIBEL HIDALGO DE GONZALEZ,** conocida tributariamente como **SINDY CLARIBEL HIDALGO OSORIO,** de --- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----; **11) JULIO ALBERTO SALAZAR LARREYNAGA,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y su menor hijo **----**; **12) LUIS ANTONIO ORELLANA CALLES,** de --- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----, y ---- **ROXANA PATRICIA ORELLANA ARTOLA,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----; **13) MARIA CAROLINA HERNÁNDEZ FLORES,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----, y ---- **JORGE ALBERTO QUIJANO HERNANDEZ,** de ---- años de edad, ---, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----; **14) MARIA FELIX ALVARADO DE HERNANDEZ** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----, y ---- **SONIA MARIBEL VANEGAS ALVARADO,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número

----; **15)** **MARIA ISABEL LANDAVERDE GALVEZ,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----, y ---- **EMERSON VLADIMIR MORALES LANDAVERDE,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----; **16) MARIA ROSA MENDOZA DE RAMIREZ,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----, y ---- **MARIA ANTONIA RAMIREZ DE MORALES,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----; **17) MERCEDES SERRANO PINEDA,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----, y ---- **KEVIN ALDAIR SERRANO SALGUERO,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----; **18) PASTOR ALBERTO ALBERTO,** de ---- años de edad, ---, del domicilio de ----, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número ----, y ---- **ROSA DELIA PINTO GARCIA,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----; **19) PAULA ESTELA ESCOBAR DE CARTAGENA,** de ---- años de edad, ----, del domicilio ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----, y ---- **PAULA BEATRIZ CARTAGENA ESCOBAR,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----; **20) PEDRO JORGE LANDAVERDE,** conocido tributariamente como **PEDRO JORGE LANDAVERDE MELGAR,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----, y ---- **MARIA VIRGINIA LEIVA LANDAVERDE DE LANDAVERDE,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----; **21)** **RICARDO ARNULFO ALONSO RAUDA,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número ----, ---- **MARIA EMMA CHIQUILLO DE ALONSO** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----, y ---- **MIRNA VANESSA ALONSO CHIQUILLO** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----; **22) ROSA MARTHA CERNA ALFARO,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----, y ---- **ANGELICA NOHEMY ROCHAC DE MARTINEZ,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----; **23) SALVADOR DE JESUS LANDAVERDE GALVEZ,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ---- y ---- **IRMA GLADIS LANDAVERDE DUEÑAS,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----; y **24) TOMAS ANTONIO MENJIVAR ALAS,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----, y ---- **JUDITH ESTRADA DE MENJIVAR,** 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 215, relacionado con la adjudicación en venta de 24 solares para vivienda, ubicados en el Proyecto de Asentamiento Comunitario denominado **LAS GARCITAS,** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA PIEDRAS TONTAS, PORC. 1, POL. NAC. CIVIL PORCION 1,** situada en jurisdicción de El Paisnal, departamento de San Salvador, **código de proyecto 060511, SSE 1894, entrega 01,** en el cual la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. Que mediante Acuerdo contenido en el Punto XXVII del Acta de Sesión Ordinaria 49-2000, de fecha 20 de diciembre del año 2000, y Punto XLI del Acta de Sesión Ordinaria 20-2001, de fecha 24 de mayo de 2001, el ISTA adquiere por Dación en Pago ofrecida por la Asociación Cooperativa de Producción Agropecuaria “Los Laureles” de Responsabilidad Limitada, para cancelar su Deuda Agraria, un área total de 49 Hás., 81 Ás., 82.84 Cás., por un precio de $80,615.59, a razón de $1,618.19 por hectárea, y de $0.161819 por metro cuadrado, según detalle siguiente:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Denominación** | **Área en Mz** | **Área en Metros** | **Valor $** |
| Dación en Pago | 61.00 | 426, 334.92 | 68,993.17 |
| Dación en Pago | 10.28 | 71, 847.92 | 11,622.42 |
| **Total** | **71.28** | **498,182.84** | **80,615.59** |

No obstante los datos anteriores, los inmuebles quedaron inscritos a favor de ISTA, de la manera siguiente:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Denominación** | **Área en Hás.** | **Área en Mts.²** | **Valor $** | **Matricula** |
| Hda. Piedras Tontas lote #6 porción 1 | 45 Hás 50Ás 51. 03 Cás | 455,051.03 | 80,615.59 | ------00000 |
| Hda. Piedras Tontas lote #8 porción 1 | 04 Hás 31 Ás 32.39 Cás | 43, 132.39 | ------00000 |
| **Total** | **49 Hás 81 Ás 83.42 Cás** | **498,183.42** |  |  |

Lo cual consta en Escritura Pública de Dación en Pago número --- del Libro ----, otorgada el día --- de ---- del año ---, ante los oficios notariales del Licenciado Salvador Ernesto Menéndez Castro.

|  |  |
| --- | --- |
| **Forma de Adquisición:** | Dación en Pago |
| Área adquirida según acuerdo: | 49 Hás, 81 Ás. 82.84 Cás. |
| Área adquirida según escritura: | 49 Hás, 81 Ás. 83.42 Cás. |
| Valor del Inmueble: | $80,615.59 |
| Valor del Inmueble por Hectárea: | $1,618.19 |
| Valor del Inmueble/Mts.²: | $0.161819 |

1. Que según el Punto L del Acta de Sesión Ordinaria 27-2001, de fecha 12 de julio de 2001, se aprobó el proyecto de Asentamiento Comunitario N° 2 y 3, que se desarrolló en el inmueble denominado **HACIENDA PIEDRAS TONTAS,** siendo el área total de **17 Hás. 14 Ás. 51.74 Cás.**, el cual comprendió:

|  |  |
| --- | --- |
| **ASENTAMIENTO COMUNITARIO N° 2** | |
| SOLARES DE VIVIENDA (----) | POL. A AL S |
| **ASENTAMIENTO COMUNITARIO N° 3** | |
| SOLARES DE VIVIENDA (166) | POL. A AL H |

Con sus áreas de servicio, el cual estaba destinado al Programa de Solidaridad Rural. Sin embargo, en el Acuerdo contenido en el Punto XXIV del Acta de Sesión Ordinaria 6-2002, de fecha 14 de febrero de 2002, se dejó sin efecto el Punto antes relacionado, en el sentido de haberse establecido que el inmueble fue adquirido por el ISTA con un área de 42 Hás. 63 Ás. 34.92 Cás., siendo lo correcto,49 Hás. 81 Ás. 82.83 Cás., según nueva información técnica aprobada por CNR; y en el inmueble en comento, se desarrolló un proyecto que se describe de la siguiente manera:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **INMUEBLES** | **DESCRIPCION** | **AREAS** | | |
| **Has.** | **As.** | **Cás.** |
| **LOTE # 8** | **ASENTAMIENTO COMUNITARIO N° 3** |  |  |  |
| ---- solares para vivienda polígono del “A al H” | 3 | 53 | 46.15 |
| Zona de protección | 0 | 06 | 79.48 |
| Calles | 0 | 71 | 06.76 |
| **TOTAL** | **4** | **31** | **32.39** |
| **LOTE # 6** | **ASENTAMIENTO COMUNITARIO N° 2** |  |  |  |
| ---- solares para vivienda polígono del “A al J” | 4 | 55 | 34.75 |
| Zonas verdes de la 1 a la 5 | 0 | 46 | 38.24 |
| Zona de protección | 0 | 23 | 35.71 |
| Calles | 1 | 36 | 07.92 |
| **Sub total** | **6** | **61** | **16.64** |
| ---- solares para vivienda polígono del  “K al S” | 4 | 94 | 57.18 |
| Zona de protección | 0 | 37 | 09.87 |
| Calles | 0 | 90 | 35.66 |
| **Subtotal** | **6** | **22** | **02.71** |
| Pol. Nac. Civil porción 1 | 2 | 57 | 47.52 |
| Pol. Nac. Civil porción 2 | 1 | 61 | 87.07 |
| COOP. LAS GARCITAS porción 1 | 17 | 45 | 83.97 |
| COOP. LAS GARCITAS porción 2 | 0 | 48 | 82.47 |
| COOP. LAS GARCITAS porción 3 | 8 | 56 | 76.04 |
| Quebradas | 1 | 07 | 34.58 |
| Calles internas | 0 | 89 | 19.44 |
| **Subtotal** | **32** | **67** | **31.09** |
|  | **TOTAL** | **49** | **81** | **82.83** |

1. Que en el inmueble identificado registralmente como **Rancho** **Hacienda Piedras Tontas, Lote #6,** ubicado en jurisdicción de El Paisnal, departamento de San Salvador, se desarrolló el Proyecto últimamente descrito, y dentro de los inmuebles que conforman el Proyecto se encuentran los identificados como:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **DENOMINACIÓN** | **ÁREA EN HÁS.** | **ÁREA EN MTS.²** | **MATRICULA** |
| Hda. Piedras Tontas Porc. 1 Pol. Nac. Civil porción 1 | 2 Hás 57 Ás 47.52 Cás | 25,747.52 | -----00000 |
| Hda. Piedras Tontas Porc. 1 Pol. Nac. Civil porción 2 | 1 Hás 61 Ás 87.07 Cás | 16,187.07 | -----00000 |
| **TOTAL** | **4 Hás. 19 Ás. 34.59 Cás.** | **41,934.59** |  |

1. Que mediante el Punto XXIX del Acta de Sesión Ordinaria25-2019**,** de fecha 15 de octubre de 2019, se aprobó entre otro, el Proyecto denominado **ASENTAMIENTO COMUNITARIO “LAS GARCITAS”,** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA PIEDRAS TONTAS, PORC. 1 POL. NAC. CIVIL PORCION 1,** situada en jurisdicción de El Paisnal, departamento de San Salvador, con una extensión superficial de 25.747.52 Mts², inscrito a favor del ISTA a la Matrícula -----00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, departamento de San Salvador, el cual comprende: 48 Solares de Vivienda (polígonos C, D, E, F y G); Área Comunal, y Calles. Aprobándose el Valor Base por metro cuadrado de:$0.21, para los solares de vivienda; por lo que se recomiendan el precio de venta para éstos de $0.174300, $0.181000, y $0.202000, de acuerdo al procedimiento establecido en el Instructivo “Criterio de Avalúos para la Transferencia de Inmuebles Propiedad de ISTA” aprobado en el Punto XV del acta de Sesión Ordinaria 03-2015 de fecha 21 de enero de 2015. Dentro del proyecto relacionado se encuentran los inmuebles objeto del presente punto de acta.
2. Es necesario advertir a los adjudicatarios, a través de una cláusula especial en las escrituras correspondientes de compraventa de los inmuebles que deberán cumplir las medidas ambientales emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, referentes a:
3. Manejo adecuado de los desechos sólidos y las aguas residuales;
4. Evitar las quemas de los desechos sólidos;
5. Reforestar áreas circundantes a los solares de vivienda;
6. Búsqueda de mecanismo de asociatividad como la conformación de una ADESCO, para gestionar ante la municipalidad respectiva u organizaciones cooperantes, recursos financieros y asistencia técnica para implementar sistemas de conducción de aguas negras.

Lo anterior de conformidad al Acuerdo Segundo del Punto XXIX del Acta de Sesión Ordinaria25-2019**,** de fecha 15 de octubre de 2019,

1. Según valúos de fecha 10 de marzo de 2020, realizados por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, se recomienda el precio de venta para los inmuebles, según detalle consignado en el cuadro de valores y extensiones que se relacionará en el Acuerdo Primero del presente punto de acta, y que han sido requeridos por los solicitantes calificados dentro del Programa Campesinos sin Tierra
2. Según el Informe Técnico con referencia SGD-02-0479-2020 de fecha 13 de marzo de 2020, emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, los solicitantes no ejercen la posesión material de los inmuebles, por lo que se verificó en los sistemas informáticos de registro de beneficiarios que lleva la Institución y se constató que éstos, no han sido adjudicados a favor de ninguna persona, encontrándose disponibles para su adjudicación.
3. De acuerdo a declaraciones simples contenidas en las solicitudes de adjudicación de inmueble de fechas 06, 07, 10, 12, 13, 14, 17 y 19 de febrero de 2020, los peticionarios manifiestan que ni ellos ni los integrantes de su grupo familiar son empleados del ISTA; situación robustecida de conformidad a la consulta realizada en la Base de Datos de Empleados de este Instituto.

Se ha tenido a la vista: Informe Técnico del Departamento de Asignación Individual y Avalúos, Cuadro de Valores y Extensiones, reportes de valúo por solar, reportes de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones generados por la Oficina Regional Central, y los departamentos de Asignación Individual y Avalúos y Análisis Jurídico, solicitudes de adjudicación de inmueble, copias simples de: documentos únicos de identidad, y de tarjetas de identificación tributaria, certificaciones de partidas de nacimiento, acuerdos de Junta Directiva, escritura de Dación en Pago, escritura DCD, Propuesta de Adjudicación de Inmueble, Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, y carencias de bienes; con lo que se justifican las circunstancias legales para sustentar dicha petición y que además los beneficiarios cumplen con los requisitos necesarios para las adjudicaciones, por lo que la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado.

Con base a lo expuesto anteriormente y de conformidad a los Artículos 105 inciso primero de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “a”, “g” y “h”, 51 y 52 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en relación al artículo 3 de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de Las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas Beneficiarios de la Reforma Agraria, la Junta Directiva, **ACUERDA: PRIMERO:** Aprobar la adjudicación y transferencia por compraventa de 24 solares para vivienda a favor de los señores: **1) ALEJANDRO MARROQUIN MEJIA,** y su menor hija **----**; **2) ANA MIRIAN CHAVEZ,** y ---- **JUAN CARLOS ALFARO CALDERON**; **3)** **ANABEL SALINAS** conocida por **ANABEL SALINAS PANAMEÑO,** y ---- **KARLA XIOMARA MEJIA SALINAS**; **4) ANTONIO RAMIREZ,** y su hija **REYNA DE JESUS RAMIREZ MENDOZA**; **5) GERARDO ANTONIO VALENCIA FERRER,** y ---- **ANA SILVIA RODRIGUEZ MENDOZA**; **6) JOSE ARMANDO CARTAGENA BRIZUELA,** y ---- **JAVIER ANTONIO CARTAGENA ESCOBAR; 7) JOSE ELIEZAR PALACIOS CHAVEZ,** y ---- **JUAN ANTONIO PALACIOS CHAVEZ**; **8)JUAN FRANCISCO BRIZUELA CARTAGENA,** y ---- **BRYAN ADONAY BRIZUELA AYALA**; **9)** **JULIA MARROQUIN DE GUZMAN,** y ---- **RONALD ANTONIO HIDALGO GUZMAN**; **10) JULIA OSORIO DE HIDALGO,** y ---- **SINDY CLARIBEL HIDALGO DE GONZALEZ** conocida tributariamente como **SINDY CLARIBEL HIDALGO OSORIO**; **11) JULIO ALBERTO SALAZAR LARREYNAGA,** y su menor hijo **-----**; **12) LUIS ANTONIO ORELLANA CALLES,** y ---- **ROXANA PATRICIA ORELLANA ARTOLA; 13) MARIA CAROLINA HERNANDEZ FLORES,** y ----- **JORGE ALBERTO QUIJANO HERNANDEZ**; **14) MARIA FELIX ALVARADO DE HERNANDEZ,** y ---- **SONIA MARIBEL VANEGAS ALVARADO**; **15)** **MARIA ISABEL LANDAVERDE GALVEZ,** y ---- **EMERSON VLADIMIR MORALES LANDAVERDE**; **16) MARIA ROSA MENDOZA DE RAMIREZ,** y ----- **MARIA ANTONIA RAMIREZ DE MORALES**; **17) MERCEDES SERRANO PINEDA,** y ---- **KEVIN ALDAIR SERRANO SALGUERO**; **18) PASTOR ALBERTO ALBERTO,** y ---- **ROSA DELIA PINTO GARCIA; 19) PAULA ESTELA ESCOBAR DE CARTAGENA,** y ---- **PAULA BEATRIZ CARTAGENA ESCOBAR**; **20) PEDRO JORGE LANDAVERDE** conocido tributariamente como **PEDRO JORGE LANDAVERDE MELGAR,** y ---- **MARIA VIRGINIA LEIVA LANDAVERDE DE LANDAVERDE**; **21)** **RICARDO ARNULFO ALONSO RAUDA,** ---- **MARIA EMMA CHIQUILLO DE ALONSO** y ---- **MIRNA VANESSA ALONSO CHIQUILLO**; **22)ROSA MARTHA CERNA ALFARO,** y ---- **ANGELICA NOHEMY ROCHAC DE MARTINEZ**; **23) SALVADOR DE JESUS LANDAVERDE GALVEZ** y ---- **IRMA GLADIS LANDAVERDE DUEÑAS**; y **24) TOMAS ANTONIO MENJIVAR ALAS,** y ---- **JUDITH ESTRADA DE MENJIVAR;** de generales antes expresadas, ubicados en elProyecto de Asentamiento Comunitario denominado **LAS GARCITAS,** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA PIEDRAS TONTAS, PORC. 1, POL. NAC. CIVIL PORCION 1,** situada en jurisdicción de El Paisnal, departamento de San Salvador,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: 01** |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ----- | Solares:  ----00000 | HACIENDA PIEDRAS TONTAS PORCION 1 POLICIA NACIONAL CIVIL, PORCION 1 | ---- | ---- | 422.30 | 85.30 | 746.38 |
| 422.30 | 85.30 | 746.38 |
| **Área Total: 422.30**  **Valor Total ($): 85.30**  **Valor Total (¢): 746.38** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- | Solares:  ----00000 | HACIENDA PIEDRAS TONTAS PORCION 1 POLICIA NACIONAL CIVIL, PORCION 1 | --- | ---- | 400.00 | 72.40 | 633.50 |
| 400.00 | 72.40 | 633.50 |
| **Área Total: 400.00**  **Valor Total ($): 72.40**  **Valor Total (¢): 633.50** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- | Solares:  ----00000 | HACIENDA PIEDRAS TONTAS PORCION 1 POLICIA NACIONAL CIVIL, PORCION 1 | --- | --- | 400.00 | 80.80 | 707.00 |
| 400.00 | 80.80 | 707.00 |
| **Área Total: 400.00**  **Valor Total ($): 80.80**  **Valor Total (¢): 707.00** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- | Solares:  ----00000 | HACIENDA PIEDRAS TONTAS PORCION 1 POLICIA NACIONAL CIVIL, PORCION 1 | --- | --- | 429.08 | 86.67 | 758.36 |
| 429.08 | 86.67 | 758.36 |
| **Área Total: 429.08**  **Valor Total ($): 86.67**  **Valor Total (¢): 758.36** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ----- | Solares:  ----00000 | HACIENDA PIEDRAS TONTAS PORCION 1 POLICIA NACIONAL CIVIL, PORCION 1 | --- | ---- | 400.00 | 80.80 | 707.00 |
| 400.00 | 80.80 | 707.00 |
| **Área Total: 400.00**  **Valor Total ($): 80.80**  **Valor Total (¢): 707.00** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- | Solares:  ----00000 | HACIENDA PIEDRAS TONTAS PORCION 1 POLICIA NACIONAL CIVIL, PORCION 1 | ---- | --- | 389.30 | 78.64 | 688.10 |
| 389.30 | 78.64 | 688.10 |
| **Área Total: 389.30**  **Valor Total ($): 78.64**  **Valor Total (¢): 688.10** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- | Solares:  ----00000 | HACIENDA PIEDRAS TONTAS PORCION 1 POLICIA NACIONAL CIVIL, PORCION 1 | --- | --- | 468.17 | 84.74 | 741.48 |
| 468.17 | 84.74 | 741.48 |
| **Área Total: 468.17**  **Valor Total ($): 84.74**  **Valor Total (¢): 741.48** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- | Solares:  ----00000 | HACIENDA PIEDRAS TONTAS PORCION 1 POLICIA NACIONAL CIVIL, PORCION 1 | ---- | --- | 389.31 | 70.47 | 616.61 |
| 389.31 | 70.47 | 616.61 |
| **Área Total: 389.31**  **Valor Total ($): 70.47**  **Valor Total (¢): 616.61** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- | Solares:  ----00000 | HACIENDA PIEDRAS TONTAS PORCION 1 POLICIA NACIONAL CIVIL, PORCION 1 | --- | --- | 400.00 | 72.40 | 633.50 |
| 400.00 | 72.40 | 633.50 |
| **Área Total: 400.00**  **Valor Total ($): 72.40**  **Valor Total (¢): 633.50** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ----- | Solares:  ----00000 | HACIENDA PIEDRAS TONTAS PORCION 1 POLICIA NACIONAL CIVIL, PORCION 1 | --- | ---- | 400.00 | 72.40 | 633.50 |
| 400.00 | 72.40 | 633.50 |
| **Área Total: 400.00**  **Valor Total ($): 72.40**  **Valor Total (¢): 633.50** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- | Solares:  ----00000 | HACIENDA PIEDRAS TONTAS PORCION 1 POLICIA NACIONAL CIVIL, PORCION 1 | ---- | ---- | 389.31 | 70.47 | 616.61 |
| 389.31 | 70.47 | 616.61 |
| **Área Total: 389.31**  **Valor Total ($): 70.47**  **Valor Total (¢): 616.61** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- | Solares:  ----00000 | HACIENDA PIEDRAS TONTAS PORCION 1 POLICIA NACIONAL CIVIL, PORCION 1 | ---- | ---- | 400.00 | 72.40 | 633.50 |
| 400.00 | 72.40 | 633.50 |
| **Área Total: 400.00**  **Valor Total ($): 72.40**  **Valor Total (¢): 633.50** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- | Solares:  ----00000 | HACIENDA PIEDRAS TONTAS PORCION 1 POLICIA NACIONAL CIVIL, PORCION 1 | --- | ---- | 400.00 | 72.40 | 633.50 |
| 400.00 | 72.40 | 633.50 |
| **Área Total: 400.00**  **Valor Total ($): 72.40**  **Valor Total (¢): 633.50** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- | Solares:  ----00000 | HACIENDA PIEDRAS TONTAS PORCION 1 POLICIA NACIONAL CIVIL, PORCION 1 | --- | --- | 389.31 | 70.47 | 616.61 |
| 389.31 | 70.47 | 616.61 |
| **Área Total: 389.31**  **Valor Total ($): 70.47**  **Valor Total (¢): 616.61** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ----- | Solares:  ----00000 | HACIENDA PIEDRAS TONTAS PORCION 1 POLICIA NACIONAL CIVIL, PORCION 1 | --- | ---- | 483.21 | 87.46 | 765.28 |
| 483.21 | 87.46 | 765.28 |
| **Área Total: 483.21**  **Valor Total ($): 87.46**  **Valor Total (¢): 765.28** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- | Solares:  ----00000 | HACIENDA PIEDRAS TONTAS PORCION 1 POLICIA NACIONAL CIVIL, PORCION 1 | --- | ---- | 429.08 | 86.67 | 758.36 |
| 429.08 | 86.67 | 758.36 |
| **Área Total: 429.08**  **Valor Total ($): 86.67**  **Valor Total (¢): 758.36** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- | Solares:  ----00000 | HACIENDA PIEDRAS TONTAS PORCION 1 POLICIA NACIONAL CIVIL, PORCION 1 | ---- | --- | 422.30 | 76.44 | 668.85 |
| 422.30 | 76.44 | 668.85 |
| **Área Total: 422.30**  **Valor Total ($): 76.44**  **Valor Total (¢): 668.85** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- | Solares:  ----00000 | HACIENDA PIEDRAS TONTAS PORCION 1 POLICIA NACIONAL CIVIL, PORCION 1 | --- | ---- | 429.08 | 86.67 | 758.36 |
| 429.08 | 86.67 | 758.36 |
| **Área Total: 429.08**  **Valor Total ($): 86.67**  **Valor Total (¢): 758.36** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- | Solares:  ----00000 | HACIENDA PIEDRAS TONTAS PORCION 1 POLICIA NACIONAL CIVIL, PORCION 1 | --- | 7---- | 389.31 | 78.64 | 688.10 |
| 389.31 | 78.64 | 688.10 |
| **Área Total: 389.31**  **Valor Total ($): 78.64**  **Valor Total (¢): 688.10** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- | Solares:  ----00000 | HACIENDA PIEDRAS TONTAS PORCION 1 POLICIA NACIONAL CIVIL, PORCION 1 | --- | --- | 468.17 | 94.57 | 827.49 |
| 468.17 | 94.57 | 827.49 |
| **Área Total: 468.17**  **Valor Total ($): 94.57**  **Valor Total (¢): 827.49** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- | Solares:  ---00000 | HACIENDA PIEDRAS TONTAS PORCION 1 POLICIA NACIONAL CIVIL, PORCION 1 | --- | --- | 422.30 | 76.44 | 668.85 |
| 422.30 | 76.44 | 668.85 |
| **Área Total: 422.30**  **Valor Total ($): 76.44**  **Valor Total (¢): 668.85** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- | Solares:  ---00000 | HACIENDA PIEDRAS TONTAS PORCION 1 POLICIA NACIONAL CIVIL, PORCION 1 | --- | --- | 400.00 | 80.80 | 707.00 |
| 400.00 | 80.80 | 707.00 |
| **Área Total: 400.00**  **Valor Total ($): 80.80**  **Valor Total (¢): 707.00** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- | Solares:  ---00000 | HACIENDA PIEDRAS TONTAS PORCION 1 POLICIA NACIONAL CIVIL, PORCION 1 | --- | --- | 400.00 | 80.80 | 707.00 |
| 400.00 | 80.80 | 707.00 |
| **Área Total: 400.00**  **Valor Total ($): 80.80**  **Valor Total (¢): 707.00** | | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- | Solares:  -----00000 | HACIENDA PIEDRAS TONTAS PORCION 1 POLICIA NACIONAL CIVIL, PORCION 1 | --- | ---- | 478.93 | 96.74 | 846.48 |
| 478.93 | 96.74 | 846.48 |
| **Área Total: 478.93**  **Valor Total ($): 96.74**  **Valor Total (¢): 846.48** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **24** | **9999.16** | **1915.59** | **16761.41** |
| **TOTAL LOTES** | **0** | **0** | **0** | **0** |

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

““””VI) A solicitud de la señora: **MARIA VANESSA LOPEZ TORRES,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ---, ---- **JOSE ANTONIO MARTINEZ CRESPIN**, 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 216, relacionado con la adjudicación en venta de 01 lote agrícola, ubicado en el Proyectodenominado **LOTIFICACION AGRICOLA,** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA EL TERCIO P 3-2,** y según Plano como **HACIENDA EL TERCIO PORCION 3-2, PORCION 1,** situada en jurisdicción de Puerto El Triunfo, departamento de Usulután, **código de SIIE 111414, SSE 1838, entrega 25,** en el cual la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. Según el Punto XXXV del Acta de Sesión Ordinaria 33-2017, de fecha 8 de diciembre de 2017, el ISTA adquirió por Compraventa, el inmueble identificado como **PORCION 3-2**, ubicado en cantón San José, jurisdicción de Jiquilisco, departamento de Usulután, el cual formo parte de la **HACIENDA EL TERCIO**, que era propiedad de la Asociación Cooperativa de Producción Agropecuaria “El Tercio”, de Responsabilidad Limitada, con un área de 13 Hás., 73 Ás., 65.57 Cás., por un precio de $77,814.00, a razón de $5,664.74 por hectárea y $0.566474 por metro cuadrado. Según consta en Escritura Pública de Compraventa N° --- del Libro --- de Protocolo otorgada el día --- de --- de ---, por el señor Sixto David González Pacheco, ante los oficios del Notario Balbino Santos Figueroa, inscribiéndose a favor del ISTA a la Matrícula ----00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután.
2. Mediante el Punto VI del Acta de Sesión Ordinaria 05-2019, de fecha 4 de marzo de 2019, se aprobó el Proyectodenominado **LOTIFICACION AGRICOLA,** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA EL TERCIO P 3-2,** y según Plano como **HACIENDA EL TERCIO PORCION 3-2, PORCION 1,** ubicado en jurisdicción de Puerto El Triunfo, departamento de Usulután,con un área total de11 Hás., 19 Ás., 43.04 Cás., inscrita a la Matrícula -----00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután, que comprende: ---- Lotes Agrícolas: Polígonos 1 al 39; Área de Reserva ISTA 1, 2 y 3; Zona de Protección: 1 al 8; Casa Comunal; Iglesia Evangélica: 1 al 4; Cancha de Futbol; Canaleta: de 1 al 4; Dreno; Desagüe; y Calles. Aprobándose los Valores Base de Venta por hectárea de: $7,465.38 para los lotes agrícolas con clase de suelo IIIhs; por lo que se recomienda el precio de venta para éste de $7,390.73. 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 ambientales emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, referentes a:
4. Evitar la tala de árboles en las áreas de bosque;
5. Protección de los bosques de galería y salado;
6. Delimitar las zonas de protección del rio, canaleta y océano;
7. Compensación por tala de árboles (por cada árbol talado sembrar un número mayor);
8. Manejo adecuado de aguas residuales; y
9. Control en el uso de agroquímicos (utilizar productos orgánicos).

Lo anterior, de conformidad a lo establecido en el Acuerdo Segundo del Punto VI del Acta de Sesión Ordinaria 05-2019, de fecha 04 de marzo de 2019.

1. Según valúo de fecha 17 de marzo 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. La solicitante, señora María Vanessa López Torres, en su Documento Único de Identidad aparece con la profesión u oficio, **Ama de Casa**, según Informe emitido por la Oficina Regional Usulután, se le realizó Estudio Socioeconómico N° 08, de fecha 25 de febrero de 2020, determinándose que la señora López Torres es una persona vulnerable, de escasos recursos económicos, que se dedica a la Recolección de Conchas, por lo que se recomienda continuar con el trámite de adjudicación correspondiente.
3. Conforme al Acta de Posesión Material de fecha 25 de febrero 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 un año.
4. De acuerdo a la declaración simple contenida en la solicitud de adjudicación de inmueble de fecha 25 de febrero 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, reporte de valúo por lote, reportes de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones generados por la Oficina Regional Usulután, y los departamentos de Asignación Individual, Avalúos y Análisis Jurídico, estudio socioeconómico, copias de acuerdos de Junta Directiva, Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, solicitud de adjudicación de inmueble, acta de posesión material, copias de documentos únicos de identidad, tarjetas de identificación tributaria, certificación de partida de nacimiento, y 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: **MARIA VANESSA LOPEZ TORRES,** su ---- **JOSE ANTONIO MARTINEZ CRESPIN**, y su menor hijo **----**; de las generales antes expresadas, ubicado en elProyectodenominado **LOTIFICACION AGRICOLA,** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA EL TERCIO P 3-2,** y según Plano como **HACIENDA EL TERCIO PORCION 3-2, PORCION 1,** situada en jurisdicción de Puerto El Triunfo, 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: 25** |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ----- | Lotes:  ----00000 | HDA. EL TERCIO PORCION 1 | ---- | ---- | 106.54 | 78.74 | 688.98 |
| 106.54 | 78.74 | 688.98 |
| **Área Total: 106.54**  **Valor Total ($): 78.74**  **Valor Total (¢): 688.98** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **TOTAL LOTES** | **1** | **106.54** | **78.74** | **688.98** |

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

““””VII) A solicitud de los señores: **1) ALFONSO ADONAY ARGUETA SOSA,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----, y ---- **SERGIO RIBALDO ARGUETA SOSA,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----; **2) CARLOS EUGENIO LOPEZ MARTINEZ,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----, y ---- **YOSELYN ABIGAIL LOPEZ MARTINEZ,** de ----años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----; **3) DANIEL ALFONSO ALEMAN BONILLA,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----, y ---- **CLAUDIA ISABEL SOSA MURILLO,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de -----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----; **4) DAYSI ALI REYES DE SALAZAR,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----, y ---- **KARINA ABIGAIL SALAZAR REYES,** de ---- años de edad, ---, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----; **5) ENMA ESMERALDA REYES MARTINEZ,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----, y ---- **LUIS RICARDO MONTANO MORALES,** de ---- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----; **6) GERMIN ALBERTO SOLIS ROSALES,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----, y ---- **TERESA DE JESUS ARGUETA ARGUETA,** de ---- años de edad, ---, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----; **7) JOSE FERNANDO FUNES ALVARADO,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----, y ---- **YOANA ARELY GUTIERREZ AVELAR,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ---, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----; **8) JULIO ALEXIS ARGUETA ARGUETA,** de ---- años de edad, ---, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----, y su ---- **NATALY BEATRIZ VELASQUEZ MERINO,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----; **9) KEVIN ERICK AYALA AGUILAR,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----, y ---- **ANA JESSICA CASTRO PRIETO,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----; **10) LUCIA FUENTES,** de --- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----, y ---- **REYNALDO NEFTALI ARGUETA GOMEZ,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----; **11) MOISES OMAR MUNDO MUNDO,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ---, y ---- **NORMA BEATRIZ MUNDO MUNDO,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ---, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----; **12) REINA ISABEL JUAREZ SANCHEZ,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----, y ---- **LUCIO LORENZO ARGUETA HERNANDEZ,** de ----años de edad, ----, del domicilio de ---, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----; **13) SALVADOR CASTRO,** de ---- años de edad, ---, del domicilio de ----, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ----, y ---- **YONATAN SAMUEL CASTRO CARRANZA,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; **14) WILLIAM ALEXANDER COTO MORALES,** de ---- años de edad, ---, del domicilio de ----, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ----, y ---- **JULIA MARINA GOMEZ AMAYA,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----; y **15) YALMIRA IDALIA NOLASCO AYALA,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ---, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----, y ---- **ANDERSON JEREMIAS RODRIGUEZ NOLASCO,** de --- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----n; el señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 217, relacionado con la adjudicación en venta de 15 lotes agrícolas, ubicados en el **PROYECTO** de **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA** desarrollado en el inmueble denominado según plano como **HACIENDA EL NILO I, PORCION I,** ubicada en cantón Las Tablas, jurisdicción de Zacatecoluca, departamento de La Paz, y registralmente como **HDA. EL NILO, PORCION 4 COOP. ZACATECOLUCA LA PAZ,** situada en jurisdicción de Zacatecoluca, departamento de La Paz, **código de proyecto 082182, SSE 1963, entrega 01,** en el cual la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. Que este Instituto es dueño y actual poseedor del inmueble de naturaleza rústica denominado Hacienda El Nilo, de la ubicación antes relacionada, el cual fue adquirido mediante Compraventa otorgada por la Asociación Cooperativa de Producción Agropecuaria El Nilo de R.L., con un área de 158 Hás. 82 Ás. 72.30 Cás., equivalente a 227.25 manzanas, según consta el Punto XLVII, de Acta de Sesión Ordinaria N° 22-2002 de fecha 6 de junio de 2002 y Punto XLIV, de Acta de Sesión Ordinaria N° 24-2002, de fecha 20 de junio de 2002.

Que de acuerdo a Escritura N° --- libro ---, ante los oficios notariales del Licenciado Carlos Alberto Meza González, de fecha --- de --- de ---, el inmueble fue inscrito a favor de este Instituto de la manera siguiente:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **PROPIEDAD** | **M2** | **Hectáreas** | **MATRICULA** |
| HACIENDA EL NILO I, PORCION 5 COOP. | 1,444,939.49 | 144 Hás. 49 Ás. 39.49 Cás. | ----00000 asiento --- |
| **HACIENDA EL NILO, PORCION 1, HACIENDA EL NILO PORC.4 COOP.** | 143,332.81 | 14 Hás. 33 Ás. 32.81 Cás. | ----00000 asiento --- |
| **TOTAL** | **1,588,272.30** | **158 Hás. 82 Ás. 72.30 Cás.** |  |

Estableciéndose el precio de la adquisición en ¢5,920,106.32 equivalente a $676,583.58, a razón de $4,259.87 por hectárea, y de $0.425987 por metro cuadrado.

1. Mediante el Punto XIV del Acta de Sesión Ordinaria 25-2019, de fecha 15 de octubre de 2019, se aprobó el **PROYECTO** de **LOTIFICACION AGRICOLA,** desarrollado en el inmueble denominado según plano como **HACIENDA EL NILO I, PORCION I,** ubicada en cantón Las Tablas, jurisdicción de Zacatecoluca, departamento de La Paz, y registralmente como **HDA. EL NILO, PORCION 4 COOP. ZACATECOLUCA LA PAZ**, situada en jurisdicción de Zacatecoluca, departamento de La Paz, con un extensión superficial de 14 Has., 33 As., 32.81 Cas.,inscrita a la Matrícula -----00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección del Centro, departamento de La Paz, que comprende: --- Lotes Agrícolas (Polígono 1); Reserva ISTA 4 y calle. Aprobándose el Valor Base de venta de $4,352.67 por hectárea para los lotes agrícolas con clase de suelo III; por lo que se recomienda el precio de venta para éstos de: $4,744.41. de conformidad al procedimiento establecido en el Instructivo “Criterios de Avalúos para la Transferencia de Inmuebles Propiedad de ISTA”, aprobado en el Punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015, de fecha 21 de enero de 2015. Dentro del Proyecto relacionado se encuentran los inmuebles objeto del presente punto de acta.
2. Según valúos de fecha 13 de agosto de 2020, realizados por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, se recomienda el precio de venta para los inmuebles, según detalle consignado en el cuadro de valores y extensiones que se relacionará en el Acuerdo Primero del presente punto de acta, y que han sido requeridos por los solicitantes calificados dentro del Programa Campesinos sin Tierra.
3. Los adjudicatarios se encuentran poseyendo los inmuebles de forma quieta, pacífica y sin interrupción de acuerdo al detalle siguiente:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **N°** | **NOMBRE DEL BENEFICIARIO** | **FECHA DE LEVANTAMIENTO DE ACTA DE POSESIÓN** | **PERIODO DE POSESION**  **(EN AÑOS)** | **TECNICO DE LA OFICINA REGIONAL PARACENTRAL** |
| 1 | Alfonso Adonay Argueta Sosa | 23/07/2020 | 5 | Hernán Rojas |
| 2 | Carlos Eugenio López Martinez | 23/07/2020 | 3 | Hernán Rojas |
| 3 | Daniel Alfonso Alemán Bonilla | 20/07/2020 | 5 | Hernán Rojas |
| 4 | Daysi Ali Reyes de Salazar | 20/07/2020 | 10 | Hernán Rojas |
| 5 | Enma Esmeralda Reyes Martinez | 23/07/2020 | 10 | Hernán Rojas |
| 6 | Germin Alberto Solís Rosales | 23/07/2020 | 10 | Hernán Rojas |
| 7 | José Fernando Funes Alvarado | 24/07/2020 | 4 | Hernán Rojas |
| 8 | Julio Alexis Argueta Argueta | 23/07/2020 | 6 | Hernán Rojas |
| 9 | Kevin Erick Ayala Aguilar | 20/07/2020 | 2 | Hernán Rojas |
| 10 | Lucia Fuentes | 23/07/2020 | 8 | Hernán Rojas |
| 11 | Moisés Omar Mundo Mundo | 23/07/2020 | 6 | Hernán Rojas |
| 12 | Reina Isabel Juárez Sánchez | 23/07/2020 | 2 | Hernán Rojas |
| 13 | Salvador Castro | 24/07/2020 | 8 | Hernán Rojas |
| 14 | William Alexander Coto Morales | 23/07/2020 | 8 | Hernán Rojas |
| 15 | Yalmira Idalia Nolasco Ayala | 23/07/2020 | 8 | Hernán Rojas |

1. De acuerdo a declaraciones simples contenida en las solicitudes de Adjudicación de Inmueble de fecha 23, y 24 de julio de 2020, los peticionarios manifiestan que ni ellos ni los integrantes de su grupo familiar son empleados del ISTA; situación robustecida de conformidad a la consulta realizada en la Base de Datos de Empleados de este Instituto.

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

Con base a lo expuesto anteriormente y de conformidad a los Artículos 105 inciso primero de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “a”, “g” y “h”, 51 y 52 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en relación al artículo 3 de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de Las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas Beneficiarios de la Reforma Agraria, la Junta Directiva, **ACUERDA: PRIMERO:** Aprobar la adjudicación y transferencia por compraventa de 15 lotes agrícolas a favor de los señores: **1) ALFONSO ADONAY ARGUETA SOSA**, y ---- **SERGIO RIBALDO ARGUETA SOSA**; **2) CARLOS EUGENIO LOPEZ MARTINEZ,** y ---- **YOSELYN ABIGAIL LOPEZ MARTINEZ**; **3) DANIEL ALFONSO ALEMAN BONILLA,** y ---- **CLAUDIA ISABEL SOSA MURILLO**; **4) DAYSI ALI REYES DE SALAZAR,** y --- **KARINA ABIGAIL SALAZAR REYES**; **5) ENMA ESMERALDA REYES MARTINEZ,** y ---- **LUIS RICARDO MONTANO MORALES**; **6) GERMIN ALBERTO SOLIS ROSALES,** y ---- **TERESA DE JESUS ARGUETA ARGUETA**; **7) JOSE FERNANDO FUNES ALVARADO,** y ---- **YOANA ARELY GUTIERREZ AVELAR**; **8) JULIO ALEXIS ARGUETA ARGUETA,** y --- **NATALY BEATRIZ VELASQUEZ MERINO**; **9) KEVIN ERICK AYALA AGUILAR,** y --- **ANA JESSICA CASTRO PRIETO**; **10) LUCIA FUENTES,** y ---- **REYNALDO NEFTALI ARGUETA GOMEZ**; **11) MOISES OMAR MUNDO MUNDO,** y ---- **NORMA BEATRIZ MUNDO MUNDO**; **12) REINA ISABEL JUAREZ SANCHEZ,** y --- **LUCIO LORENZO ARGUETA HERNANDEZ**; **13) SALVADOR CASTRO**, y ---- **YONATAN SAMUEL CASTRO CARRANZA**; **14) WILLIAM ALEXANDER COTO MORALES,** y --- **JULIA MARINA GOMEZ AMAYA**; y **15) YALMIRA IDALIA NOLASCO AYALA**, y --- **ANDERSON JEREMIAS RODRIGUEZ NOLASCO**;de las generales antes expresadas, ubicados en el **PROYECTO** de **LOTIFICACION AGRICOLA,** desarrollado en el inmueble denominado según plano como **HACIENDA EL NILO I, PORCION I,** ubicada en cantón Las Tablas, jurisdicción de Zacatecoluca, departamento de La Paz, y registralmente como **HDA. EL NILO, PORCION 4 COOP. ZACATECOLUCA LA PAZ,** situada en jurisdicción de Zacatecoluca, departamento de La Paz,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: 01** |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ------ | Lotes:  -----00000 | EL NILO I, PORCION 1 | ---- | ---- | 4700.96 | 2230.33 | 19515.39 |
| 4700.96 | 2230.33 | 19515.39 |
| **Área Total: 4700.96**  **Valor Total ($): 2230.33**  **Valor Total (¢): 19515.39** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- | Lotes:  ---00000 | EL NILO I, PORCION 1 | --- | ---- | 4471.26 | 2121.35 | 18561.81 |
| 4471.26 | 2121.35 | 18561.81 |
| **Área Total: 4471.26**  **Valor Total ($): 2121.35**  **Valor Total (¢): 18561.81** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ----- | Lotes:  ---00000 | EL NILO I, PORCION 1 | --- | --- | 4702.51 | 2231.06 | 19521.78 |
| 4702.51 | 2231.06 | 19521.78 |
| **Área Total: 4702.51**  **Valor Total ($): 2231.06**  **Valor Total (¢): 19521.78** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- | Lotes:  ----00000 | EL NILO I, PORCION 1 | --- | --- | 4684.90 | 2222.71 | 19448.71 |
| 4684.90 | 2222.71 | 19448.71 |
| **Área Total: 4684.90**  **Valor Total ($): 2222.71**  **Valor Total (¢): 19448.71** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **----** | Lotes:  ----00000 | EL NILO I, PORCION 1 | --- | --- | 4685.01 | 2222.76 | 19449.15 |
| 4685.01 | 2222.76 | 19449.15 |
| **Área Total: 4685.01**  **Valor Total ($): 2222.76**  **Valor Total (¢): 19449.15** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- | Lotes:  ---00000 | EL NILO I, PORCION 1 | --- | --- | 4294.90 | 2037.68 | 17829.70 |
| 4294.90 | 2037.68 | 17829.70 |
| **Área Total: 4294.90**  **Valor Total ($): 2037.68**  **Valor Total (¢): 17829.70** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- | Lotes:  ---00000 | EL NILO I, PORCION 1 | --- | --- | 4698.93 | 2229.37 | 19506.99 |
| 4698.93 | 2229.37 | 19506.99 |
| **Área Total: 4698.93**  **Valor Total ($): 2229.37**  **Valor Total (¢): 19506.99** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- | Lotes:  -----00000 | EL NILO I, PORCION 1 | --- | --- | 4680.25 | 2220.50 | 19429.38 |
| 4680.25 | 2220.50 | 19429.38 |
| **Área Total: 4680.25**  **Valor Total ($): 2220.50**  **Valor Total (¢): 19429.38** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- | Lotes:  ----00000 | EL NILO I, PORCION 1 | ---- | ---- | 4697.06 | 2228.48 | 19499.20 |
| 4697.06 | 2228.48 | 19499.20 |
| **Área Total: 4697.06**  **Valor Total ($): 2228.48**  **Valor Total (¢): 19499.20** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ----- | Lotes:  ----00000 | EL NILO I, PORCION 1 | ---- | --- | 4683.67 | 2222.13 | 19443.64 |
| 4683.67 | 2222.13 | 19443.64 |
| **Área Total: 4683.67**  **Valor Total ($): 2222.13**  **Valor Total (¢): 19443.64** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- | Lotes:  ----00000 | EL NILO I, PORCION 1 | --- | --- | 4680.37 | 2220.56 | 19429.90 |
| 4680.37 | 2220.56 | 19429.90 |
| **Área Total: 4680.37**  **Valor Total ($): 2220.56**  **Valor Total (¢): 19429.90** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- | Lotes:  ----00000 | EL NILO I, PORCION 1 | --- | --- | 4683.70 | 2222.14 | 19443.73 |
| 4683.70 | 2222.14 | 19443.73 |
| **Área Total: 4683.70**  **Valor Total ($): 2222.14**  **Valor Total (¢): 19443.73** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ----- | Lotes:  ---00000 | EL NILO I, PORCION 1 | --- | --- | 4694.94 | 2227.47 | 19490.36 |
| 4694.94 | 2227.47 | 19490.36 |
| **Área Total: 4694.94**  **Valor Total ($): 2227.47**  **Valor Total (¢): 19490.36** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ------ | Lotes:  ---00000 | EL NILO I, PORCION 1 | --- | --- | 4692.90 | 2226.50 | 19481.88 |
| 4692.90 | 2226.50 | 19481.88 |
| **Área Total: 4692.90**  **Valor Total ($): 2226.50**  **Valor Total (¢): 19481.88** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ------ | Lotes:  ---00000 | EL NILO I, PORCION 1 | --- | --- | 4698.07 | 2228.96 | 19503.40 |
| 4698.07 | 2228.96 | 19503.40 |
| **Área Total: 4698.07**  **Valor Total ($): 2228.96**  **Valor Total (¢): 19503.40** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **TOTAL LOTES** | **15** | **69749.43** | **33092.00** | **289555.00** |

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

““””VIII) A solicitud de la señora: **MONICA MICHELLE MARAVILLA HERNANDEZ,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y su menor hija **----**; el señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 218, relacionado con la adjudicación en venta de 01 lote agrícola, ubicado en el **PROYECTO** denominado **LOTIFICACION AGRICOLA,** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA EL TERCIO P 3-2,** y según Plano como **HACIENDA EL TERCIO PORCION 3-2, PORCION 1,** ubicada en jurisdicción de Puerto El Triunfo, departamento de Usulután, **código de SIIE 111414, SSE 1838, entrega 23,** en el cual la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. Según el Punto XXXV del Acta de Sesión Ordinaria 33-2017, de fecha 8 de diciembre de 2017, el ISTA adquirió por Compraventa, el inmueble identificado como **PORCION 3-2**, ubicado en cantón San José, jurisdicción de Jiquilisco, departamento de Usulután, el cual formo parte de la **HACIENDA EL TERCIO**, que era propiedad de la Asociación Cooperativa de Producción Agropecuaria “El Tercio”, de Responsabilidad Limitada, con un área de 13 Hás. 73 Ás. 65.57 Cás., por un precio de $ 77,814.00, a razón de $ 5,664.74 por Hectárea y $0.566474 por metro cuadrado. según consta en Escritura Pública de Compraventa N° --- del Libro ---- de Protocolo otorgada el día --- de --- del año ---, por el señor Sixto David González Pacheco, ante los oficios del Notario Balbino Santos Figueroa, inscribiéndose a favor del ISTA a la Matrícula -----00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután.
2. Mediante el Punto VI del Acta de Sesión Ordinaria 05-2019, de fecha 4 de marzo de 2019, se aprobó el **PROYECTO** denominado **LOTIFICACION AGRICOLA,** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA EL TERCIO P 3-2,** y según Plano como **HACIENDA EL TERCIO PORCION 3-2, PORCION 1,** ubicado en jurisdicción de Puerto El Triunfo, departamento de Usulután,con un área total de11 Hás. 19 Ás. 43.04 Cás., inscrita a la Matrícula ----00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután, que comprende: --- Lotes Agrícolas: Polígonos 1 al 39; Área de Reserva ISTA 1, 2 y 3; Zona de Protección: 1 al 8; Casa Comunal; Iglesia Evangélica: 1 al 4; Cancha de Futbol; Canaleta: de 1 al 4; Dreno; Desagüe; y Calles. Aprobándose el Valor Base de Venta por Hectárea de: $8,782.80 para los lotes agrícolas con clase de suelo IIIh; por lo que se recomienda el precio de venta para éste de $13,262.03. 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 a la adjudicataria, a través de una cláusula especial en la escritura correspondiente de compraventa del inmueble que deberá cumplir las medidas ambientales emitida por la Unidad Ambiental Institucional, referentes a:
   * 1. Evitar la tala de árboles en las áreas de bosque;
     2. Protección de los bosques de galería y salado;
     3. Delimitar las zonas de protección del rio, canaleta y océano;
     4. Compensación por tala de árboles (por cada árbol talado sembrar un número mayor);
     5. Manejo adecuado de aguas residuales; y
     6. Control en el uso de agroquímicos (utilizar productos orgánicos).

Lo anterior, de conformidad a lo establecido en el Acuerdo Segundo del Punto VI del Acta de Sesión Ordinaria 05-2019, de fecha 04 de marzo de 2019.

1. Según valúo de fecha 5 de marzo 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.
2. De acuerdo a la Solicitud de Adjudicación de Inmueble 1122 de fecha 4 de febrero de 2020, se encuentra anexa Declaración Jurada, otorgada en la ciudad y departamento de Usulután, el día 20 de septiembre de 2019, ante los oficios notariales de la Licenciada Claudia Patricia López Hernández, por la señora MONICA MICHELLE MARAVILLA HERNANDEZ, en la que manifiesta que con el propósito de representar a su menor hija designada como co-beneficiaria de su adjudicación y ante la ausencia del padre, declara que desconoce su paradero desde hace 1 año, 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 del inmueble adjudicado sea a plazos; lo anterior, con la finalidad de darle cumplimiento al artículo 29 inciso 2° de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas y Beneficiarios de la Reforma Agraria.
3. Conforme al Acta de Posesión Material de fecha 4 de febrero 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.
4. De acuerdo a Declaración Simple contenida en la Solicitud de Adjudicación de inmueble de fecha 4 de febrero de 2020, la peticionaria manifiesta que ni ella ni la integrante de su grupo familiar son empleadas del ISTA; situación robustecida de conformidad a la consulta realizada en la Base de Datos de Empleados de este Instituto.

Se ha tenido a la vista: Informe Técnico del Departamento de Asignación Individual y Avalúos, cuadro de valores y extensiones, reporte de valúo por 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, Solicitud de Adjudicación de Inmueble, Acta de Posesión Material, copias de documentos únicos de identidad, tarjetas de identificación tributaria, Certificación de Partida de Nacimiento, Carencia de Bienes, Declaración Jurada; 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: **MONICA MICHELLE MARAVILLA HERNANDEZ,** y su menor hija **----**;de las generales antes expresadas, en el **PROYECTO** denominado **LOTIFICACION AGRICOLA,** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA EL TERCIO P 3-2,** y según Plano como **HACIENDA EL TERCIO PORCION 3-2, PORCION 1,** ubicado en jurisdicción de Puerto El Triunfo, 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: 23** |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- | Lotes:  ----00000 | HDA. EL TERCIO PORCION 1 | ---- | ---- | 193.05 | 256.02 | 2240.18 |
| 193.05 | 256.02 | 2240.18 |
| **Área Total: 193.05**  **Valor Total ($): 256.02**  **Valor Total (¢): 2240.18** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **TOTAL LOTES** | **1** | **193.05** | **256.02** | **2240.18** |

**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 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 señor: **LUIS MARIANO GUTIERREZ VASQUEZ,** conocido por **LUIS MARIANO GUTIERREZ,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----, y ---- **JOSE RUBEN GUTIERREZ GARCIA,** 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 219, relacionado con la adjudicación en venta de 01 solar para vivienda, ubicado en el Proyecto de **ASENTAMIENTO COMUNITARIO Y LOTIFICACION AGRICOLA,** desarrollado en el inmueble denominado **HACIENDA JOYA DE LA PAZ**, según plano **HACIENDA JOYA DE LA PAZ, PORCION 3,** y administrativamente como **HACIENDA LA JOYA** **(LOS DECIDIDOS)**,situada en cantón El Callejón, jurisdicción de Zacatecoluca, departamento de La Paz, **código de proyecto 082176, SSE 1811, entrega 14,** en el cual la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. Según Escritura Pública de Compraventa N° --- del Libro ---, otorgada ante los oficios notariales de Salvador Iraheta Romero, de fecha --- de --- de ----, la Sociedad Colectiva Mercantil Agrícola “COLORADO HERMANOS”, vendió al ISTA un inmueble rustico sin denominación, situado en jurisdicción de Zacatecoluca, departamento de La Paz, con un área de 159 Hás. 19 Ás. 94 Cás. La cual fue modificada por el Instituto Geográfico Nacional, estableciéndose que la correcta era de 136 Hás. 30 Ás. 90.00 Cás., que fue la que se vendió al ISTA por un precio de ¢700,000.00, equivalentes a $80,000, a razón de $586.90 por hectárea y de $0.058690 por metro cuadrado.

Dicho inmueble fue inscrito al número ---- del Libro ---- de Propiedad del departamento de La Paz, trasladada a la Matrícula ----, y posteriormente a SIRyC bajo la Matrícula -----00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección del Centro departamento de la Paz, con un área de 136 Hás. 30 Ás. 90.00 Cás.

1. Mediante el Punto XVI del Acta de Sesión Ordinaria 04-2019, de fecha 31 de enero de 2019, se aprobó el Proyecto de **ASENTAMIENTO COMUNITARIO Y LOTIFICACION AGRICOLA,** desarrollado en el inmueble denominado **HACIENDA JOYA DE LA PAZ,** según plano **HACIENDA LA JOYA DE LA PAZ, PORCION 3,** y administrativamente como **HACIENDA LA JOYA (LOS DECIDIDOS),** situada en cantón El Callejón, jurisdicción de Zacatecoluca, departamento de La Paz, con un extensión superficial de 86,935.01 Mt2,inscrita a la Matrícula -----00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección del Centro, departamento de La Paz, que comprende: ---- Lotes Agrícolas (Polígonos 1, 2 y 3); --- Solares de Vivienda (Polígonos del A al G), Zonas de Protección 1 y 2, Cancha de Fútbol, Quebrada y Calles. Aprobándose el Valor Promedio de Referencia de la Zona de: $4.44 por metro cuadrado para los solares de vivienda; por lo que se recomienda el precio de venta para éste de: $4.40. 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.
2. Es necesario advertir al adjudicatario, a través de una cláusula especial en la escritura correspondiente de compraventa del inmueble que deberá cumplir las medidas ambientales emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, referentes a:
3. Que eviten la deforestación en el bosque de galería (vegetación en la ribera de ríos y quebradas);
4. Minimizar el uso de agroquímicos;
5. Implementación de obras de conservación de suelos en áreas más inclinadas (barreras vivas o muertas);
6. Evitar las quemas de rastrojos;
7. Coordinación con las autoridades municipales para la implementación de medidas para el manejo de los desechos sólidos y de las aguas residuales; y
8. No cambiar el uso del suelo.

Lo anterior, de conformidad a lo establecido en el Acuerdo Segundo del Punto XVI del Acta de Sesión Ordinaria 04-2019, de fecha 31 de enero de 2019.

1. Según valúo de fecha 10 de marzo 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 Nuevas Opciones de Tenencia de la Tierra.
2. Conforme al Acta de Posesión Material de fecha 4 de marzo de 2020, levantada por el técnico de la Oficina Regional Paracentral, señor Hernán Rojas, el solicitante se encuentra poseyendo el inmueble de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 4 años.
3. De acuerdo a declaración simple contenida en la solicitud de Adjudicación de Inmueble de fecha 04 de marzo de 2020, el peticionario manifiesta que ni él ni el integrante de su grupo familiar son empleados del ISTA; situación robustecida de conformidad a la consulta realizada en la Base de Datos de Empleados de este Instituto.

Se ha tenido a la vista: Informe Técnico del Departamento de Asignación Individual y Avalúos, Cuadro de Valores y Extensiones, reporte de valúo por solar, reporte 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 Escritura de Compraventa, copias de acuerdos de Junta Directiva, Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, solicitud de adjudicación de inmueble, acta de posesión material, copias de documentos únicos de identidad, tarjetas de identificación tributaria, y carencias de bienes; con lo que se justifican las circunstancias legales para sustentar dicha petición y que además el beneficiario cumple con los requisitos necesarios para la adjudicación, por lo que la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado.

Con base a lo expuesto anteriormente y de conformidad a los Artículos 105 inciso primero de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “a”, “g” y “h”, 51 y 52 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en relación al artículo 3 de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de Las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas Beneficiarios de la Reforma Agraria, la Junta Directiva, **ACUERDA: PRIMERO:** Aprobar la adjudicación y transferencia por compraventa de 01 solar para vivienda a favor del señor: **LUIS MARIANO GUTIERREZ VASQUEZ,** conocido por **LUIS MARIANO GUTIERREZ,** y ---- **JOSE RUBEN GUTIERREZ GARCIA**;de las generales antes expresadas, ubicado en elProyecto de **ASENTAMIENTO COMUNITARIO Y LOTIFICACION AGRICOLA,** desarrollado en el inmueble denominado **HACIENDA JOYA DE LA PAZ**, según plano **HACIENDA JOYA DE LA PAZ, PORCION 3,** y administrativamente como **HACIENDA LA JOYA (LOS DECIDIDOS),** situada en cantón El Callejón, jurisdicción de Zacatecoluca, departamento de La Paz**;** quedando la adjudicación conforme al cuadro de valores y extensiones siguiente:

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

|  |
| --- |
| **No DE ENTREGA: 14** |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ----- | Solares:  ----00000 | Porción 3 | ---- | ---- | 243.81 | 1072.76 | 9386.65 |
| 243.81 | 1072.76 | 9386.65 |
| **Área Total: 243.81**  **Valor Total ($): 1072.76**  **Valor Total (¢): 9386.65** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **1** | **243.81** | **1072.76** | **9386.65** |
| **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 implementar las medidas emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, relacionadas en el considerando III del presente punto de acta. **TERCERO**: Comisionar al Departamento de Créditos de este Instituto, para que haga efectivas las aplicaciones de precios, plazos y forma de pago de conformidad al Acuerdo contenido en el Punto VII del Acta de Sesión Ordinaria Nº 39-99 de fecha 2 de diciembre del año 1999. **CUARTO:** Instruir a la Gerencia de Desarrollo Rural para que a través de la Sección de Cobros, realice las gestiones correspondientes para el cobro en concepto de gastos administrativos y legales. **QUINTO:** Autorizar a la Gerencia Legal para que a través del Departamento de Escrituración elabore la respectiva escritura y al Departamento de Registro para que realice los trámites de inscripción de la misma. **SEXTO:** Facultar al señor Presidente para que por sí, o por medio de Apoderado Especial, comparezca al otorgamiento de la correspondiente escritura. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.””””

“”””X) El señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 220, solicitado por el Departamento de Asignación Individual mediante oficio SGD-02-0614-2020, de fecha 25 de agosto de 2020, referente a la **modificación del** **Punto III-7, del Acta Ordinaria 1°-83, de fecha 07 de enero de 1983,** mediante el cual se aprobó propuesta de adjudicación del SOLAR Y CASA N° ----, ----; así mismo**, la modificación del Acuerdo Presidencial ----, de fecha --- de ---- de ----**, el cual, modificó el Punto de Acta inicialmente relacionado, por inclusión de beneficiarios, inmueble situado en la Comunidad Rural San Francisco de la **HACIENDA ZAPOTITAN,** ubicada en jurisdicción de Ciudad Arce, departamento de La Libertad, c**ódigo de SIIE 050205, SSE 1932, entrega 02**; al respecto la Gerencia Legal hace las siguientes **consideraciones:**

1. La **HACIENDA ZAPOTITAN,** fue adquirida por el extinto Mejoramiento Social, mediante Compraventa ofrecida por la señora Elena Ruano de Padoani, según consta en Escritura Pública de Compraventa N° ---, del Libro ---- de Protocolo del Notario José Leiva**,** de fecha --- de ---- del año ---, inscrita a favor de Mejoramiento Social al N° ---, Libro ---- del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, departamento de La Libertad; hoy inscrita a favor del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, a la Matricula -----00000, habiendo siendo adquirida un área de 2,683 Hás., 15 Ás., 80.00 Cás., equivalente a 26,831,580.00 Mts.², por un precio de $53,085.71, equivalentes a ¢464,500.00, a razón de $19.78 por hectárea y de $0.001978 por metro cuadrado.
2. Es importante precisar que, debido a que esta propiedad forma parte de los inmuebles adquiridos por el extinto Instituto de Colonización Rural (ICR), no cuenta con aprobación de proyecto, ya que sus adjudicaciones se realizaban con base a plano y a sus respectivas descripciones técnicas, por lo cual, pertenece al Programa de Sector Tradicional.
3. En el Punto III-7, del Acta Ordinaria 1°-83, de fecha 07 de enero de 1983, se aprobó propuesta de adjudicación en promesa de venta del **SOLAR Y CASA ----, ----**, con un área de 600.00 Mts.², y con un precio de $562.52, a favor de la señora María Josefina Solís Flores, siendo este Punto de Acta modificado por el Acuerdo Presidencial ----, de fecha ---- de marzo de ----, por inclusión de beneficiarios, quedando la adjudicación del inmueble a favor de los señores: María Josefina Solís Flores, Rosa Marisol Avelar de Yanes y Eric Humberto Jovel Solís.
4. En razón que la referida adjudicación en promesa de venta fue aprobada únicamente con plano y descripción técnica, es decir, sin que existiera Proyecto aprobado, y habiéndose cumplido las condiciones relativas al plazo y pago, se vuelve imperioso que se cumpla con el referido Acuerdo, es decir, la adjudicación definitiva, y otorgar la respectiva escritura pública de compraventa del inmueble a los beneficiarios; así mismo, con la inscripción de la Desmembración en Cabeza de su Dueño del inmueble, por parte del Centro Nacional de Registros, a favor del ISTA, la nomenclatura del inmueble ha cambiado, siendo necesario modificar el Punto de Acta y del Acuerdo Presidencial citados en el considerando anterior, de la siguiente manera:
5. Corregir la nomenclatura del **SOLAR Y CASA ----, ----**, esto debido a que Junta Directiva aprobó la propuesta de la adjudicación del inmueble identificándolo como se ha relacionado anteriormente, sin embargo, la nomenclatura ha variado, siendola identificación correcta **SOLAR ----, POLIGONO -----**.
6. Adjudicación definitiva del inmueble en mención, a favor de los señores MARÍA JOSEFINA SOLÍS FLORES, ROSA MARISOL AVELAR DE YANES conocida por ROSA MARISOL AVELAR NAJARRO, y ERIC HUMBERTO JOVEL SOLÍS.
7. Es de mencionar que, la adjudicación en promesa de venta fue materializada mediante la escritura pública de compraventa número ----, del Libro ---, ante los Oficios Notariales de Marisol Pastora Sandino, el día --- de --- de ----, a favor de los beneficiarios María Josefina Solís Flores, Rosa Marisol Avelar de Yanes y Eric Humberto Jovel Solís, la cual no fue inscrita en su momento por parte del Centro Nacional de Registros.
8. En razón a la Constancia de Cancelación de Crédito, emitida por el Departamento de Crédito de este Instituto, en fecha 27 de julio de 2020, la beneficiaria canceló la deuda contraída con el ISTA, el 5 de diciembre de 2005, sobre el inmueble que le fue adjudicado, y bajo las condiciones en que fue aprobado.
9. Conforme al Acta de Posesión Material de fecha 24 de julio de 2020, levantada por el técnico de la Oficina Regional Central, Manrrique Vilaseca, la beneficiaria se encuentra poseyendo el inmueble de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 37 años.
10. De acuerdo a declaración simple contenida en la solicitud de inmueble de fecha 24 de julio de 2020, la beneficiaria 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.

Tomando en cuenta lo anteriormente expuesto y habiendo tenido a la vista: Informe Técnico emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, cuadro de causales, listado de valores y extensiones, reporte de valúo por solar, reportes de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones emitidos por la Oficina Regional Central, y los departamentos de Asignación Individual y Avalúos y Análisis Jurídico, reporte de inmueble pendiente de escriturar, copias de: acuerdo de Junta Directiva, de Acuerdo Presidencial, escrituras públicas de compraventa a favor de Mejoramiento Social y de beneficiarios, solicitud de adjudicación de inmueble, Acta de Posesión Material, copias de documentos únicos de identidad, tarjetas de identificación tributaria, y de Pasaporte emitido por la República de El Salvador, y de Poder General Administrativo con Cláusula Especial, constancia de cancelación de crédito, calcas y cuadros de áreas antiguas y nuevas del inmueble, Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, se estima procedente resolver favorablemente a lo solicitado.

Estando conforme a Derecho la documentación correspondiente, la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado, por lo que la Junta Directiva en uso de sus facultades y de conformidad al Artículo 18 letras “g” y “h” de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria,  **ACUERDA: PRIMERO: Modificar el** **Punto III-7, del Acta Ordinaria 1°-83, de fecha 07 de enero de 1983,** mediante el cual se aprobó propuesta de adjudicación del SOLAR Y CASA ----, ----; así mismo**, se modifica el Acuerdo Presidencial ---, de fecha --- de --- de ---**, el cual, modificó el Punto de Acta inicialmente relacionado**,** respecto al mismo inmueble, por inclusión de beneficiarios, en los siguientes términos**: a)** Corregir la nomenclatura del Solar y Casa ----, Comunidad Rural San Francisco, siendo la identificación correcta, **SOLAR ---, POLIGONO -----;** y **b)** Adjudicar de manera definitiva el inmueble antes mencionado, a favor de los señores MARÍA JOSEFINA SOLÍS FLORES, ROSA MARISOL AVELAR DE YANES conocida por ROSA MARISOL AVELAR NAJARRO, y ERIC HUMBERTO JOVEL SOLÍS; inmueble situado en la **HACIENDA ZAPOTITAN,** ubicada en jurisdicción de Ciudad Arce, departamento de La Libertad, quedando la adjudicación conforme al cuadro de valores y extensiones siguiente:

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

|  |
| --- |
| **No DE ENTREGA: 02** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- | Solares:  ----00000 | S/P | ---- | ---- | 600.00 | 562.52 | 4922.05 |
| 600.00 | 562.52 | 4922.05 |
| **Área Total: 600.00**  **Valor Total ($): 562.52**  **Valor Total (¢): 4922.05** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **1** | **600.00** | **562.52** | **4922.05** |
| **TOTAL LOTES** | **0** | **0** | **0** | **0** |

**SEGUNDO:** Comisionar al Departamento de Créditos de este Instituto para que realice los cambios correspondientes en la Base de Datos. **TERCERO:** Instruir a la Gerencia de Desarrollo Rural para que, a través de la Sección de Cobros, realice las gestiones para el cobro correspondiente de los gastos administrativos y de escrituración. **CUARTO:** Autorizar a la Gerencia Legal para que a través del Departamento de Escrituración elabore la respectiva escritura y del Departamento de Registro para que realice los trámites de inscripción de la misma **QUINTO:** Facultaral señor Presidente para que por sí, o por medio de Apoderado Especial, comparezca al otorgamiento de la correspondiente escritura. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE. “”””””

““””XI) A solicitud de los señores: **1) CARLOS ALBERTO OSORIO ALVARENGA,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ----, y ---- **FATIMA EMELY OSORIO FUENTES,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----; **2) DOUGLAS BLANCO FUENTES,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ---, y sus menores hijas **----,** ambas de apellidos **----; 3) JOSÉ ALBERTO RAMOS ROMERO,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ---, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----, y ---- **LILIAN MARGOTH ROMERO,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ---, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----; **4) JOSÉ ARGELIO CABRERA LEMUS,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----, y su menor hija **FLOR SARAI CABRERA ARGUETA; 5) JOSÉ OSMIN LÓPEZ MEJÍA,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----, y ---- **OSMIN ARIEL LÓPEZ CLAROS,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ---, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----; **6) MAIRA ISELA MERINO BENITEZ,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ---, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----, y su menor hija **----; 7) MIGUEL ANGEL LEMUS LEMUS,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ---, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----, y ---- **JUSTINA LEMUS,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ---, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----; **8) OSCAR ARMANDO QUINTANILLA SÁNCHEZ,** de ---- de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ----, y ---- **IDALIA DEL CARMEN QUINTANILLA LEMUS,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----; y **9) SALVADOR ANTONIO OSORIO ALVARENGA,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----, y ---- **ISRAEL OSORIO ALVARENGA,** 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 221, relacionado con la adjudicación en venta de 09 lotes agrícolas, ubicados en el proyecto denominado **LOTIFICACION AGRICOLA,** desarrollado en el inmueble identificado registralmente como **HDA. SAN RAMON FUT. SOL-2,** y según Plano como **HACIENDA SAN RAMON EL COYOLITO FUTURO SOLARES-2, RESTO,** situada en jurisdicción de Intipucá, departamento de La Unión, **código SIIE 140724, SSE 1327, entrega 01,** en el cual la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. Mediante el Punto XLVII del Acta de Sesión Ordinaria 22-2002, de fecha 6 de junio de 2002, modificado por los Puntos XVIII del Acta de Sesión Ordinaria N° 6-2002, de fecha 14 de Febrero de 2002 y por el Punto XIV del Acta de Sesión Ordinaria 7-2002, del 21 de febrero del 2002, el ISTA adquiere mediante compraventa otorgada por la Asociación Cooperativa de Producción Agropecuaria “San Ramón” de R. L., un área de 725.00 Mzs., equivalentes a 5,067,095.33 Mts.2, conformada por 14 porciones, 13 de ellas fueron desmembradas del inmueble inscrito a la matrícula -----00000, y una última de otro inmueble inscrito a la matrícula -----00000, ambas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Oriente, departamento de La Unión, tal como se muestra en Estudios Registrales con referencias SGL-04-01570-17 y SGL-04-02540-17, de fechas 13 de julio y 17 de octubre de 2017, según el cuadro siguiente:

**PORCIONES ADQUIRIDAS POR COMPRAVENTA**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **AREA ORIGINAL Y MATRICULA** | **PORCIONES SEGREGADAS**  **(DACION EN PAGO)** | **MATRICULA** | **AREA (Mzs.)** | **AREA (M**2**)** |
| **HACIENDA SAN RAMON EL COYOLITO PRIMERA PORCION:**  **28821360.50** Mts.2; ------00000; TITULAR: ACPA "SAN RAMON" DE RL. | PORCION 1 + PORCION 2 | -----00000 | 14.944634 | 104449.5 |
| CASERIO LA LEONA, PORCION 3 | ----00000 | 4.215427 | 29462.03 |
| SAN RAMON EL COYOLITO PORCION 4, LA COLONIA | ----00000 | 34.934094 | 244157.77 |
| HACIENDA SAN RAMON EL COYOLITO, PORCION 15 MANZANAS | ----00000 | 15.000001 | 104836.46 |
| HACIENDA SAN RAMON EL COYOLITO, PORCION 6, SECTOR LOS MONOS | -----00000 | 5.080430 | 35507.62 |
| HACIENDA SAN RAMON EL COYOLITO, EL AMATE | -----00000 | 566.471614 | 3959125.06 |
| HACIENDA SAN RAMON EL COYOLITO, EL BARTOLO | ----00000 | 33.960500 | 237353.23 |
| HACIENDA SAN RAMON EL COYOLITO, JUAN BLANCO | ----00000 | 1.855517 | 12968.39 |
| HACIENDA SAN RAMON EL COYOLITO, LA PISTA | -----00000 | 0.224537 | 1569.31 |
| HACIENDA SAN RAMON EL COYOLITO, LA COLONIA 2 PORCION A | ----00000 | 0.452933 | 3165.59 |
| HACIENDA SAN RAMON EL COYOLITO, LA COLONIA 2 PORCION B | ----00000 | 0.821097 | 5738.73 |
| HACIENDA SAN RAMON EL COYOLITO, LA COLONIA 2 PORCION C. | ----00000 | 0.300932 | 2103.24 |
| HACIENDA SAN RAMON EL COYOLITO, ANTOLIN. | ----00000 | 0.994974 | 6953.97 |
| **HACIENDA SAN RAMON EL COYOLITO SEGUNDA PORCION:**  1787842.00 Mts.2; -----00000; TITULAR: ACPA "SAN RAMON" DE RL. | HACIENDA SAN RAMON SECTOR LA BREA. | -----00000 | 45.743310 | 319704.43 |
| **TOTAL** | | | **725.00** | **5,067,095.33** |

Dicho inmueble fue adquirido por un valor de $455,346.05, a razón de un valor por hectárea de $898.633 y por metro cuadrado de $0.0898633.

1. De las porciones identificadas como PORCION 1 + PORCION DOS y de la PORCION CASERIO LEONA, PORCION TRES, que en conjunto suman un total de 13 Hás. 39 Ás. 11.53 Cás., inscritas bajo las Matriculas -----00000 y ----00000, respectivamente, ambas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Oriente, departamento de La Unión, mencionadas en el punto anterior, según consta en Testimonio de Escritura Pública de Compraventa Número ---, del Libro numero ---otorgada ante los oficios notariales del Licenciado Nelson Alberto Artiga Corea, con fecha --- de --- de ---, en la cual la Asociación Cooperativa de Producción Agropecuaria “SAN RAMON” de R.L. desmembró y vendió a favor del ISTA.

El ISTA según lo establece en el Punto XLVI\* del Acta de Sesión Ordinaria 7-2003, de fecha 20 de febrero de 2003, aprobó un Proyecto de Solares para Vivienda en la HACIENDA SAN RAMON EL COYOLITO, ubicada en cantón Loma Larga y Bananera, jurisdicción de Intipucá y Conchagua, departamento de La Unión, en un área de 13 Hás. 39 Ás. 11.53 Cás., distribuido de la siguiente manera:

\*Es necesario señalar que el Punto en mención no relaciona las áreas de cada uno de los inmuebles que forman parte del Proyecto, únicamente el área total del mismo, no obstante lo anterior, si están reflejadas en Plano antiguo aprobado por CNR.

|  |  |
| --- | --- |
| **AREAS SEGÚN PLANO APROBADO DEL PROYECTO** | |
| **DESCRIPCIÓN** | **ÁREAS (Hás.)** |
| **RESUMEN DE AREAS PORCION 3, CASERIO LA LEONA** |  |
| POLIGONOS A y B ( 24 SOLARES PARA VIVIENDA) | 02 Hás. 53 Ás. 54.07 Cás. |
| IGLESIA CATOLICA | 00 Hás. 11 Ás. 62.55 Cás. |
| IGLESIA EVANGELICA | 00 Hás. 12 Ás. 18.86 Cás. |
| CALLES | 00 Hás. 17 Ás. 26.55 Cás. |
| **SUB-TOTAL….** | **02 Hás. 94 Ás. 62.03 Cás.** |
| **RESUMEN DE AREAS PORCION 1 + 2** |  |
| POLIGONOS C, D, E, F, y G ( 32 SOLARES PARA VIVIENDA) | 04 Hás. 31 Ás. 90.64 Cás. |
| FUTUROS SOLARES 1 | 00 Hás. 23 Ás. 39.37 Cás. |
| ***FUTUROS SOLARES 2*** | ***04 Hás. 77 Ás. 98.44 Cás.*** |
| CANCHA DE FOOTBALL | 00 Hás. 79 Ás. 21.72 Cás. |
| CALLES | 00 Hás. 31 Ás. 99.33 Cás. |
| **SUB-TOTAL….** | **10 Hás. 44 Ás. 49.50 Cás.** |
| **TOTAL** | **13 Hás. 39 Ás. 11.53 Cás.** |

En el inmueble descrito en el Proyecto como **“FUTUROS SOLARES 2”** identificado registralmente como **HDA. SAN RAMON/INM./UBIC. EN LA UNION, INTIPUCA** y conocido como **HACIENDA SAN RAMÓN EL COYOLITO, PORCIÓN 1+2, FUTURO SOLARES-2,** con un área de 47,798.44 M2, inscrito a la matrícula -----00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Oriente, departamento de La Unión, según constaen Testimonio de Escritura Pública de Desmembración en Cabeza de su Dueño Número ---, del Libro --- otorgado ante los oficios notariales de Marisol Pastora Sandino, de fecha --- de --- de ---; asimismo, de esa desmembración en cabeza de su dueño surgió una desmembración simple de dos porciones de terreno según se consignó en la Escritura Pública de Desmembración Simple número --- del Libro ----, otorgada el día --- de --- de ---, ante los oficios notariales de la Licenciada Marisol Pastora Sandino, inscrita en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Oriente, departamento de La Unión, surgiendo de ésta dos porciones mas según se detalla a continuación:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **HDA. SAN RAMON/INM./UBIC. EN LA UNION, INTIPUCA**  **MATRICULA -----00000** | | |
| **DESCRIPCION DE PORCION** | **AREA (Has.)** | **MATRICULA** |
| HDA. SAN RAMON EL COYOLITO IGLESIA | 00 Hás. 14 Ás. 60.73 Cás | -----00000 |
| ***HDA. SAN RAMON EL COYOLITO FUTURO SOLARES-2 RESTO*** | **04 Hás. 60 Ás. 19.53 Cás** | ***----00000*** |
| AREA DE CALLES | 00 Hás. 03 Ás. 18.18 Cás |  |
| **TOTAL** | **04 Hás. 77 Ás. 98.44 Cás** | |

Siendo este Punto de Acta modificado por elAcuerdo contenido en el Punto X del Acta de Sesión Ordinaria 27-2019 de fecha 31 de octubre de 2019, por haberse aprobado nuevos plano en el inmueble denominado Hda. San Ramón El Coyolito Futuro Solares-2 Resto, para implementar un nuevo Proyecto de Lotificación Agrícola.

**III.** Que en la Porción **HACIENDA SAN RAMON EL COYOLITO FUTURO SOLARES-2 RESTO,** e identificada registralmente como **HDA. SAN RAMON FUT. SOL-2,** del cual se efectuó diligencias de Remedición de Inmueble, quedando actualmente con un área de 46,536.29 M², según consta en Escritura Pública de Remedición Número --- del --- 6, otorgada el día --- de --- de 2019, ante los oficios notariales de la Licenciada Sandra Evelyn Arias Ramírez. En el inmueble identificado registralmente como HDA. SAN RAMON FUT. SOL-2 y según Plano como HACIENDA SAN RAMON EL COYOLITO FUTURO SOLARES-2, RESTO, situada en jurisdicción de Intipucá, departamento de La Unión, con una extensión superficial de 04 Hás. 65 Ás. 36.29 Cás., inscrito a favor del ISTA a la Matrícula -----00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Oriente, departamento de La Unión, se desarrolló un PROYECTO denominado LOTIFICACION AGRICOLA, aprobado en el Punto X del Acta de Sesión Ordinaria 27-2019, de fecha 31 de octubre de 2019; que comprende: ---- Lotes (Polígonos 1 al 6) y Calles. Aprobándose el valor Base de $1,026.92 por hectárea para los Lotes Agrícolas con clase de suelo IV es, por lo que se recomienda el precio de venta para éstos de $1,396.61 y $1,560.92. Lo anterior de conformidad al procedimiento establecido en el instructivo **“CRITERIOS DE AVALÚOS PARA LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES PROPIEDAD DEL ISTA”** aprobado en el punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015, de fecha 21 de enero de 2015. Dentro del Proyecto relacionado, se encuentran los inmuebles objeto del presente punto de acta.

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

* Evitar la tala de árboles existentes;
* Evitar la quema de rastrojos en las áreas cultivables;
* Evitar o disminuir el uso de agroquímicos en los cultivos;
* Reforestar áreas aledañas a las viviendas;
* Buen manejo y disposición de los desechos sólidos; y
* Búsqueda de mecanismos de asociatividad para gestionar ante organismos cooperantes recursos financieros y asistencia técnica para implementar proyectos de letrinas aboneras y sistemas de conducción de aguas negras.

Lo anterior de conformidad a lo establecido en el Acuerdo Segundo del Punto X del Acta de Sesión Ordinaria 27-2019, de fecha 31 de octubre de 2019.

1. Según valúos de fecha 10 de marzo de 2020, realizados por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, se recomienda el precio de venta para los inmuebles, según detalle consignado en el cuadro de valores y extensiones que se relacionará en el Acuerdo Primero del presente punto de acta, y que han sido requeridos por los solicitantes calificados dentro del Programa de Solidaridad Rural como Campesinos Sin Tierra.
2. Los adjudicatarios se encuentran poseyendo los inmuebles de forma quieta, pacífica y sin interrupción de acuerdo al detalle siguiente:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **N°** | **NOMBRE DEL BENEFICIARIO** | **FECHA DE LEVANTAMIENTO ACTA DE POSESIÓN** | **PERIODO DE POSESION**  **(EN AÑOS)** | **TECNICO  DE LA OFICINA REGIONAL ORIENTAL** |
| **1** | Carlos Alberto Osorio Alvarenga | 05/02/2020 | 5 | Rolando Coreas Funes |
| **2** | Douglas Blanco Fuentes | 05/02/2020 | 5 | Edgar Aquiles Díaz |
| **3** | José Alberto Ramos Romero | 13/02/2020 | 5 | Rolando Coreas Funes |
| **4** | José Argelio Cabrera Lemus | 11/02/2020 | 5 | Edgar Aquiles Díaz |
| **5** | José Osmín López Mejía | 12/02/2020 | 5 | Rolando Coreas Funes |
| **6** | Maira Isela Merino Benítez | 07/02/2020 | 5 | Rolando Coreas Funes |
| **7** | Miguel Ángel Lemus Lemus | 11/02/2020 | 5 | Edgar Aquiles Díaz |
| **8** | Oscar Armando Quintanilla Sánchez | 05/02/2020 | 5 | Edgar Aquiles Díaz |
| **9** | Salvador Antonio Osorio Alvarenga | 05/02/2020 | 5 | Edgar Aquiles Díaz |

1. De acuerdo a las Declaraciones Simples contenidas en las Solicitudes de Adjudicación de Inmueble de fechas 05, 07, 13, 11, 12, de febrero del año 2020, los peticionarios manifiestan que ni ellos ni los integrantes de su grupo familiar son empleados del ISTA; situación robustecida de conformidad a la consulta realizada en la Base de Datos de Empleados de este Instituto.

Se ha tenido a la vista: Informe Técnico del Departamento de Asignación Individual y Avalúos, Cuadro de Valores y Extensiones, reporte de valúos por lotes, reportes de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones generados por la Oficina Regional Oriental, y los departamentos de Asignación Individual y Avalúos y Análisis Jurídico, acuerdos de Junta Directiva, Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, Solicitudes de Adjudicación de Inmueble, Actas de Posesión Material, copias de documentos únicos de identidad, 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 los beneficiarios cumplen con los requisitos necesarios para las adjudicaciones, por lo que la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado.

Con base a lo expuesto anteriormente y de conformidad a los Artículos 105 inciso primero de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “a”, “g” y “h”, 51 y 52 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en relación al artículo 3 de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de Las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas Beneficiarios de la Reforma Agraria, la Junta Directiva, **ACUERDA: PRIMERO:** Aprobar la adjudicación y transferencia por compraventa de 09 lotes agrícolas a favor de los señores: **1) CARLOS ALBERTO OSORIO ALVARENGA,** y ---- **FATIMA EMELY OSORIO FUENTES, 2) DOUGLAS BLANCO FUENTES,** y sus menores hijas **----,** ambas de apellidos **----; 3) JOSÉ ALBERTO RAMOS ROMERO,** y ---- **LILIAN MARGOTH ROMERO**; **4) JOSÉ ARGELIO CABRERA LEMUS** y su menor hija **----; 5) JOSÉ OSMIN LÓPEZ MEJÍA** y ---- **OSMIN ARIEL LÓPEZ CLAROS**; **6) MAIRA ISELA MERINO BENITEZ,** y su menor hija **----; 7) MIGUEL ANGEL LEMUS LEMUS**, y ---- **JUSTINA LEMUS LEMUS**; **8) OSCAR ARMANDO QUINTANILLA SÁNCHEZ** y ---- **IDALIA DEL CARMEN QUINTANILLA LEMUS**; y **9) SALVADOR ANTONIO OSORIO ALVARENGA,** y ---- **ISRAEL OSORIO ALVARENGA,** de las generales antes expresadas, pertenecientes al proyecto denominado **LOTIFICACION AGRICOLA,** desarrollado en el inmueble identificado registralmente como **HDA. SAN RAMON FUT. SOL-2,** y según Plano como **HACIENDA SAN RAMON EL COYOLITO FUTURO SOLARES-2, RESTO,** situada en jurisdicción de Intipucá, departamento de La Unión,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: 01** |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ----- | Lotes:  ----00000 | Hacienda San Ramon El Coyolito, Futuro Solares-2 Resto | ---- | ---- | 1281.73 | 200.07 | 1750.61 |
| 1281.73 | 200.07 | 1750.61 |
| **Área Total: 1281.73**  **Valor Total ($): 200.07**  **Valor Total (¢): 1750.61** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- | Lotes:  ---00000 | Hacienda San Ramon El Coyolito, Futuro Solares-2 Resto | ---- | ---- | 580.16 | 81.03 | 709.01 |
| 580.16 | 81.03 | 709.01 |
| **Área Total: 580.16**  **Valor Total ($): 81.03**  **Valor Total (¢): 709.01** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- | Lotes:  ----00000 | Hacienda San Ramon El Coyolito, Futuro Solares-2 Resto | ---- | ---- | 1078.68 | 150.65 | 1318.19 |
| 1078.68 | 150.65 | 1318.19 |
| **Área Total: 1078.68**  **Valor Total ($): 150.65**  **Valor Total (¢): 1318.19** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **----** | Lotes:  -----00000 | Hacienda San Ramon El Coyolito, Futuro Solares-2 Resto | ---- | --- | 545.67 | 85.17 | 745.24 |
| 545.67 | 85.17 | 745.24 |
| **Área Total: 545.67**  **Valor Total ($): 85.17**  **Valor Total (¢): 745.24** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- | Lotes:  ----00000 | Hacienda San Ramon El Coyolito, Futuro Solares-2 Resto | --- | --- | 1011.20 | 157.84 | 1381.10 |
| 1011.20 | 157.84 | 1381.10 |
| **Área Total: 1011.20**  **Valor Total ($): 157.84**  **Valor Total (¢): 1381.10** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ----- | Lotes:  ----00000 | Hacienda San Ramon El Coyolito, Futuro Solares-2 Resto | --- | --- | 1700.35 | 237.47 | 2077.86 |
| 1700.35 | 237.47 | 2077.86 |
| **Área Total: 1700.35**  **Valor Total ($): 237.47**  **Valor Total (¢): 2077.86** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- | Lotes:  ----00000 | Hacienda San Ramon El Coyolito, Futuro Solares-2 Resto | --- | ---- | 1127.06 | 157.41 | 1377.34 |
| 1127.06 | 157.41 | 1377.34 |
| **Área Total: 1127.06**  **Valor Total ($): 157.41**  **Valor Total (¢): 1377.34** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **-----** | Lotes:  ----00000 | Hacienda San Ramon El Coyolito, Futuro Solares-2 Resto | ---- | --- | 750.75 | 104.85 | 917.44 |
| 750.75 | 104.85 | 917.44 |
| **Área Total: 750.75**  **Valor Total ($): 104.85**  **Valor Total (¢): 917.44** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ----- | Lotes:  ----00000 | Hacienda San Ramon El Coyolito, Futuro Solares-2 Resto | ---- | --- | 1186.95 | 165.77 | 1450.49 |
| 1186.95 | 165.77 | 1450.49 |
| **Área Total: 1186.95**  **Valor Total ($): 165.77**  **Valor Total (¢): 1450.49** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **TOTAL LOTES** | **9** | **9262.55** | **1340.26** | **11727.28** |

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

No habiendo más que hacer constar, se levanta la sesión ordinaria número dieciocho – dos mil veinte, de fecha cuatro de septiembre de dos mil veinte, a las doce horas, firmando los presentes:

LIC. OSCAR ENRIQUE GUARDADO CALDERON

PRESIDENTE

LIC. CARLOS ARTURO JOVEL MURCIA

SECRETARIO INTERINO

**DIRECTORES**

LIC. CÉSAR MANUEL TURCIOS AYESTAS

LIC. OSCAR ORLANDO PACHECO CORDERO

LIC. JOSÉ AGUSTIN VENTURA HERRERA