SESIÓN ORDINARIA No. 07 – 2021 FECHA: 05 DE MARZO DE 2021

En el salón de sesiones de la Junta Directiva del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, a las diez horas del día cinco de marzo de dos mil veintiuno, reunidos los señores miembros de la Junta Directiva, Licenciado Oscar Enrique Guardado Calderón, Presidente; 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.

Justificaron su inasistencia a la presente sesión los licenciados Marta Elena Patiño Andreu y César Manuel Turcios Ayestas, Directores Propietario y Suplente, en su orden, 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 30, referente a la modificación de los siguientes Puntos de Acta de la Financiera Nacional de Tierras Agrícolas: 5 literal A Caso 3 del Acta JD-16/94 de fecha 04 de mayo de 1994; Décimo del Acta JD-19/96 de fecha 15 de abril de 1996 y Cinco del Acta JD-30/98 de fecha 09 de septiembre de 1998, por corrección de nomenclatura, área, precio, nombre e inclusión, respecto a 06 solares para vivienda, en LOTIFICACIÓN SIRAMA I y II, PORCIÓN 1, departamento de La Unión. ENTREGA 02.
2. Dictamen jurídico 31, referente a la modificación del Acuerdo Cuarto, del Punto XIX del Acta de Sesión Ordinaria 25-2020 de fecha 26 de noviembre de 2020, por cambio en la finalidad de uso de los 35 inmuebles donados a favor de FONAVIPO, en HDA. BOLIVIA ÁREA DE BENEFICIO 1, departamento de La Libertad.
3. Dictamen jurídico 32, referente a la aprobación del Proyecto de Asentamiento Comunitario (43 solares) en HDA. SIRAMA, PORCIÓN UNO LAS CHACHAS, departamento de La Unión.
4. Dictamen jurídico 33, referente a la aprobación del Proyecto de Lotificación Agrícola (2 LOTES) y Asentamiento Comunitario (19 solares) en HDA. EL TECOMATAL, PORCIÓN 1, departamento de Usulután.

**DEPARTAMENTO DE ASIGNACIÓN INDIVIDUAL Y AVALUOS**

1. Dictamen técnico 34, referente a la modificación del Punto VII del Acta de Sesión Ordinaria 19-2017, de fecha 26 de julio de 2017, por exclusión por abandono, respecto a **02 lotes agrícolas,** en HDA. EL SOCORRO UCS, COOP. ISTA-CONADES, departamento de La Unión. ENTREGA 40.
2. Dictamen técnico 35, referente a la adjudicación en venta de **02 lotes agrícolas,** en HDA. SAN RAMÓN EL COYOLITO, FUTURO SOLARES-2, RESTO, departamento de La Unión. ENTREGA 03.
3. Dictamen técnico 36, referente a la modificación de los Puntos de Acta: IX de Sesión Ordinaria 32-97, de fecha 11 de septiembre de 1997 y XXIV de Sesión Ordinaria 10-98, de fecha 12 de marzo de 1998, por corrección de nomenclatura, área, precio, exclusión e inclusión, respecto a **02 solares para vivienda,** en HDA. SANTA CLARA SECTOR EL CASCO, PORCIÓN 1 y 2, departamento de La Paz. ENTREGA 12.
4. Dictamen técnico 37, referente a la adjudicación en venta de **01 lote agrícola,** en HDA. SAN JOSÉ ARRAZOLA Y HDA. GUAYACÁN 1, PARCELA 3, departamento de San Salvador. ENTREGA 54.
5. Dictamen técnico 38, referente a la adjudicación en venta de **01 lote agrícola,** en HDA. EL TERCIO PORCION 3-2, PORCION 1, departamento de Usulután. ENTREGA 27.
6. Dictamen técnico 39, referente a la modificación del Punto IX del Acta de Sesión Ordinaria 32-97, de fecha 11 de septiembre de 1997, por corrección de nomenclatura, área, nombre y exclusión, respecto a **01** solar para vivienda, en HDA. SANTA CLARA SECTOR EL PUERTO, departamento de La Paz. ENTREGA 12.
7. Dictamen técnico 40, referente a la adjudicación en venta de **02 solares para vivienda,** en HDA. EL SINGUIL Y SANTA RITA PORCIÓN 1, departamento de Santa Ana. ENTREGA 14.

VARIOS: Escrito con referencia GLI-07-0493-21, de fecha 09 de febrero del presente año, suscrito por la señora Sonia Elizabeth Murillo de Alfonso, quien manifiesta ser la Heredera Definitiva con beneficio de inventario de la herencia testada que a su defunción le dejó la madre, señora Gumercinda Alicia Aguilar Revelo conocida por Gumercinda Alicia Aguilar, por Gumercinda Alicia Aguilar de Murillo y por Alicia Aguilar de Murillo, solicitando que el ISTA le pague la cantidad de $765,700.41 en concepto de indemnización por la expropiación de la HDA. EL PICHICHE o AZACUALPA, departamento de La Paz.

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 30, solicitado por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos mediante oficio SGD-02-1877-19, de fecha 06 de diciembre de 2019, referente a la modificación de los Puntos de Acta de Junta Directiva de la Financiera Nacional de Tierras Agrícolas (FINATA) siguientes:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ACTA** | **FECHA** | **PUNTO** |
| No. JD-16/94 | 04/05/1994 | CINCO, “Informes de operaciones”, Literal A |
| No. JD-19/96 | 15/04/1996 | Décimo |
| No. JD-30/98 | 09/09/1998 | CINCO, “Aspectos Administrativos” |

En los cuales se aprobó nómina de beneficiarios/as de las Haciendas SIRAMA I y II, constituida originalmente en las parcelas 13/1 y 13/2, respectivamente. De la reunión de ambas parcelas se realizó el Proyecto de Asentamiento Comunitario denominado LOTIFICACIÓN SIRAMA 1 y 2, PORCION 1, **código SIIE 140821, SSE 1559, entrega 02,** ubicadaen cantón Sirama, jurisdicción y departamento de La Unión; al respecto la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. Que la **LOTIFICACIÓN “SIRAMA I”**, se constituye en la parcela 13/1 de una extensión superficial de 2 Hás. 55 Ás. 91.31 Cás., equivalentes a 25,591.31 metros cuadrados, de la ubicación antes mencionada, que fue adquirida por la Financiera Nacional de Tierras Agrícolas, mediante escritura pública de Dación en Pago No. --- del Libro --- de Protocolo del Notario Donald Homero Morales Artiga, otorgada por el señor Jorge Domínguez Menéndez, inscrita a favor de FINATA a la matrícula --- del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Oriente, departamento de La Unión, actualmente trasladada a la Matrícula ----00000.

Mediante Acuerdo de Junta Directiva contenido en el Punto 5 letra “B” del Acta No. JD 01-93, de fecha 06 de enero de 1993, se autorizó la venta de 52 lotes cuya capacidad no excede de las mil varas cuadradas y 1 lote cuya capacidad es de mil a cinco mil varas cuadradas, ubicados en cantón Sirama, jurisdicción y departamento de La Unión, y se aprobó el financiamiento para los mencionados inmuebles, constituyéndose así la citada **LOTIFICACION “SIRAMA I”**, los cuales sumadas sus áreas reflejaban una extensión superficial de 1 Hás. 57 As. 11.05 Cás., equivalentes a 15,711.05 metros cuadrados, o 2 Manzanas, 2, 479.81 Varas Cuadradas, que fueron distribuidos de la siguiente manera: en el polígono “A” --- Lotes, en el polígono “B” -- lotes, y en el polígono “C” --- Lotes, haciendo un total de ---Lotes.

Por otra parte la **LOTIFICACIÓN “SIRAMA II”**, se constituye en la parcela 13/2 de una extensión superficial de 2 Hás. 48 As. 99.41 Cás., equivalentes a 24,899.41 metros cuadrados, de la ubicación antes mencionada, que fue adquirida por la Financiera Nacional de Tierras Agrícolas mediante escritura pública de Dación en Pago No. --- del Libro --- de Protocolo del Notario Donald Homero Morales Artiga, otorgada por la señora María Emilia Flores, inscrita a favor de FINATA a la Matrícula **----00000**, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Oriente, departamento de La Unión.

Que mediante Acuerdo de Junta Directiva de FINATA, contenido en el Punto 5 letra “B” del Acta No. JD 08-94, de fecha 23 de febrero de 1994, se autorizó la venta de --- lotes cuya capacidad no excede de las mil varas cuadradas, ubicados en cantón Sirama, jurisdicción y departamento de La Unión, y se aprobó el financiamiento para los mencionados inmuebles, constituyéndose así la citada **LOTIFICACIÓN “SIRAMA II”**, los cuales sumadas sus áreas reflejaban una extensión superficial de 1 Hás. 88 As. 86.91 Cás., equivalentes a 18,886.91 metros cuadrados, o 2 Manzanas, 7,023.92 Varas Cuadradas, que fueron distribuidos de la siguiente manera: en el polígono “A” --- Lotes, en el polígono “B” --- Lotes, en el polígono “C” --- Lotes, en el polígono “D” --- Lotes, en el polígono “E” ---Lotes, en el polígono “F” --- Lotes, en el polígono “G” --- Lotes, y en el polígono “H” ---Lotes, haciendo un total de --- Lotes.

Que según Estudio Registral con referencia SG-04-02496-17, de fecha 04 de octubre de 2017, emitido por el Departamento de Registro de este Instituto, la parcela 13/1 inscrita a la Matricula **---** era de una extensión superficial de 25,591.31 metros cuadrados, de la cual se realizaron varias segregaciones, por lo que al hacer el traslado a SIRYC a la Matrícula ----00000, tenía un resto registral de 20,804.31 metros cuadrados, sobre el cual se realizó el acto jurídico de Desmembración Simple, generándose 2 porciones y un área de resto, efectuada mediante Escritura No. --- del Libro --- de Protocolo del Notario Luis Alonso Orantes Hernández, otorgada el día -- de --- de ---, quedando distribuida e inscrita de la siguiente manera:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| PARCELA 13/1 SIRAMA-MATRICULA 95042544-00000 | | |
| DESCRIPCIÓN | ÁREA | MATRICULA |
| LOTIFICACIÓN SIRAMA I, PORCIÓN UNO, HACIENDA SIRAMA | 12,934.17 | ---00000 |
| LOTIFICACIÓN SIRAMA I, PORCIÓN DOS, HACIENDA SIRAMA | 1,607.42 | ---00000 |
| RESTO PARCELA 13/1 | 6,262.72 | ---00000 |

Con respecto de la parcela 13/2 inscrita a la Matrícula **----0000** era de una extensión superficial de 24,899.41 metros cuadrados, de la cual se realizaron dos segregaciones, quedando un resto registral de 24, 387.14 metros cuadrados, y a efecto de poder cumplir con el compromiso de otorgar la seguridad jurídica a los beneficiarios de la referida Lotificación, mediante la entrega de escrituras de propiedad, fue necesario realizar la Desmembración Simple de dicha área conforme al procedimiento exigido por el Centro Nacional de Registros, generándose 1 porción y un área de resto, efectuada mediante Escritura No. --- del Libro --- de Protocolo de la Notario Maritza Carolina Carranza Barrillas, otorgada el día 1 de septiembre de 2016, quedando distribuida e inscrita de la siguiente manera:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **PARCELA 13/2 SIRAMA-MATRICULA 95046355-00000** | | |
| **DESCRIPCIÓN** | **ÁREA** | **MATRICULA** |
| LOTIFICACIÓN SIRAMA DOS, PORCION UNO | 20,898.86 | ---00000 |
| RESTO PARCELA 13/2 | 3,488.28 | ---00000 |

1. En ese sentido y de conformidad a las Leyes Registrales y Catastrales vigentes para efectuar la transferencia de los inmuebles se desarrolló la respectiva Desmembración en Cabeza de su Dueño de cada Porción, en razón de ello, el Departamento de Proyectos de Parcelación realizó específicamente para el caso, Reunión de Inmuebles de la Porción Uno de la Lotificación Sirama I, con la Porción Uno de la Lotificación Sirama II, siendo efectuada mediante Escritura No. -- del Libro -- de Protocolo de la Notario Claudia Lorena Rivas Zamora, otorgado el día -- de -- de --, inscrita a la Matrícula ---00000.
2. De la reunión de inmuebles antes mencionada, la Junta Directiva en el puntoXXVIII, del Acta de Sesión Ordinaria 22-2018 de fecha 01 de noviembre de 2018, aprobó el Proyecto denominado **LOTIFICACION SIRAMA 1 y 2, PORCION 1,** ubicado en jurisdicción y departamento de La Unión, en un área de 33,833.03 metros cuadrados, inscrito a favor de FINATA hoy ISTA a la matrícula **---00000** del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Oriente, departamento de La Unión, que comprende --solares para vivienda, 3 zonas de protección, 2 áreas inundables, 1 quebrada y calles. Dentro proyecto relacionado se encuentran los inmuebles objeto del presente punto de acta.

Se aclara que dichos inmuebles al momento de constituirse la Lotificación fueron denominados como Lotes, pero en razón a su extensión, en el nuevo plano aprobado por la Dirección del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional del Centro Nacional de Registros han sido denominados como Solares.

1. Que mediante Acuerdo de Junta Directiva contenido en el punto CINCO letra A del **ACTA JD- 16/94 de fecha 04 de mayo de 1994**, se adjudicaron entre otros los inmuebles identificados como: **LOTE** **--, POLÍGONO B**, con un área de 306.00 Mts², por un precio de $373.39; **LOTE** **--, POLÍGONO B**, con un área de 250.78 Mts², y un precio de $300.51; **LOTE ---, Polígono C**, con un área de 343.91 Mts² y un precio de $415.41; **LOTE ---, Polígono C**, con un área de 250.82 Mts², y un precio de $255.90, todos a favor del señor **EXEQUIEL ROSALES.**
2. En el Acuerdo de Junta Directiva contenido en el punto DECIMO del **ACTA JD-19/96 de fecha 15 de abril de 1996**, se adjudicó entre otros, el inmueble identificado como: **LOTE** **---, POLÍGONO C**, con un área de 327.00 Mts² y un precio de $312.89, a favor del señor **ROMULO ADALBERTO PERLA.**
3. En el Acuerdo de Junta Directiva contenido en el punto CINCO del **ACTA JD- 30/98 de fecha 09 de septiembre de 1998**, se adjudicó entre otros el inmueble identificado como: **LOTE** **---, POLÍGONO B**, con un área de 250.00 Mts² y un precio de $286.22; a favor de la señora **MARIA DEL ROSARIO VANEGAS DE AVELAR.**
4. Que habiéndose aprobado nuevos planos del proyecto y debido a que han transcurrido más de 21 años desde la adjudicación de los inmuebles, existen cambios en el área, así como la actualización de documentos de los beneficiarios; por lo que se hace necesaria la modificación de los Acuerdos citados en los considerandos IV, V, y VI, por las siguientes causales:
5. **PUNTO CINCO, LETRA A DEL** **ACTA JD- 16/94 DE FECHA 04 DE MAYO DE 1994**

**LOTES -- y -- DEL POLIGONO “B”, y LOTES -- y -- DEL POLIGONO “C”.**

1. Corregir nomenclatura, área y precio del **LOTE --, POLÍGONO B**, con un área de 306.00 Mts², y un precio de $373.39, esto debido a que 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 J, PORCION 1,** con un área de **317.70 Mts²**; estableciéndose según valúo de fecha 8 de julio de 2019 un precio de **$387.66**; existiendo una diferencia de área de **11.70 Mt²**, adicionales a la que Junta Directiva aprobó, por lo tanto, el titular de la adjudicación tendrá que cancelar la cantidad de **$14.27** más a lo ya efectuado, 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 06 de mayo del año 201**9**, la cual se encuentra anexa al expediente respectivo.
2. Corregir nomenclatura y área de la **LOTE --, POLÍGONO B**, con un área de 250.78 Mts², esto debido a que al reprocesar los planos e inscribir la Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor de ISTA, resultó que la nomenclatura y área han variado, siendo **la** identificación correcta **SOLAR --, POLIGONO J, PORCION 1,** con un área de **244.63 Mt.²**, resultando que ésta ha disminuido en **6.15 Mt.²,** lo cual ha sido aceptado por el titular de la adjudicación, según consta en el Acta de Aceptación de Corrección de Nomenclatura y Reducción de Área de Inmueble, de fecha 06 de mayo de **2019**, anexa al expediente respectivo.
3. Corregir nomenclatura y área de la **LOTE 07, POLÍGONO C**, con un área de 343.91 Mts², esto debido a que al reprocesar los planos e inscribir la Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor de ISTA, resultó que la nomenclatura y área han variado, siendola identificación correcta **SOLAR --, POLIGONO K, PORCION 1,** con un área de **317.07 Mt.²**, resultando que ésta ha disminuido en **26.84 Mt.²,** lo cual ha sido aceptado por el titular de la adjudicación, según consta en el Acta de Aceptación de Corrección de Nomenclatura y Reducción de Área de Inmueble, de fecha 06 de mayo de 2019, anexa al expediente respectivo.
4. Corrección de nomenclatura, área y precio del **LOTE --, POLÍGONO C**, con un área de 250.82 mts², y un precio de $255.90, esto debido a que 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 K, PORCION 1,** con un área de **283.19 Mt²**; estableciéndose según **valúo de fecha 8 de julio de 2019** un precio de **$288.92**; existiendo una diferencia de área de **32.37 Mt²**, adicionales a la que Junta Directiva aprobó, por lo tanto, el titular de la adjudicación tendrá que cancelar la cantidad de **$33.02** más a lo ya efectuado, 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 06 de mayo del año 2019, anexa al expediente respectivo.
5. Corregir el nombre del señor **EXEQUIEL ROSALES**, siendo lo correcto según Documento Único de Identidad **EZEQUIEL ROSALES**.
6. Incluir a la señora **MARIA DEL CARMEN VIGIL DE ROSALES,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, en su calidad de cónyuge del titular de la adjudicación, señor Ezequiel Rosales, según Solicitud de Inclusión de Beneficiaria de fecha 22 de mayo de 2018, vínculo familiar comprobado con el Documento Único de Identidad, anexo al expediente respectivo.
7. **PUNTO CINCO DEL ACTA JD-30/98 DE 09 DE SEPTIEMBRE DE 1998.**

**LOTE --- POLIGONO B**

1. Corregir nomenclatura, área y precio del LOTE ---, POLÍGONO B, con un área de 250.00 Mts², por un precio de $286.22, esto debido a que 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 B-3, PORCION 1,** con un área de **262.11 Mt²**; estableciéndose según valúo de fecha 13 de noviembre de 2019 un precio de **$300.08**; existiendo una diferencia de área de **12.11 Mt²**, adicionales a la que Junta Directiva aprobó, por lo tanto, la titular de la adjudicación tendrá que cancelar la cantidad de **$13.86** más a lo ya efectuado, 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 06 de mayo de 2019, anexa al expediente respectivo.
2. Incluir al señor **DIMAS MOISES AVELAR VANEGAS,** de --- años de edad, ----, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, en su calidad de hijo de la titular de la adjudicación, señora MARIA DEL ROSARIO VANEGAS DE AVELAR, según Solicitud de Inclusión de Beneficiaria de fecha 15 de enero de 2019, vínculo familiar comprobado con Certificación de Partida Nacimiento, anexa al expediente respectivo.
3. **PUNTO DÉCIMO DEL ACTA JD-19/96 DE FECHA 15 DE ABRIL DE 1996.**

**LOTE --, POLIGONO C**

1. Corregir nomenclatura y área de la **LOTE 03, POLÍGONO C**, con un área de 327.00 Mts², esto debido a que al reprocesar los planos e inscribir la Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor de ISTA, resultó que la nomenclatura y área han variado, siendola identificación correcta **SOLAR ---, POLIGONO C-1, PORCION 1,** con un área de 208.92 Mt.², resultando que ésta ha disminuido en 118.08 Mt.², lo cual ha sido aceptado por el titular de la adjudicación, según consta en el Acta de Aceptación de Corrección de Nomenclatura y Reducción de Área de Inmueble, de fecha 15 de mayo de 2019, anexa al expediente respectivo.
2. Incluir a la señora **AMANDA GISSELL PERLA ASCENCIO,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, en su calidad de hija del titular de la adjudicación, señor ROMULO ADALBERTO PERLA, según Solicitud de Inclusión de Beneficiaria de fecha 15 de enero de 2019, vínculo familiar comprobado con Certificación de Partida Nacimiento, anexa al expediente respectivo.
3. Es necesario advertir a los adjudicatarios, a través de una clausula 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 invasión y daños al bosque salado.
* Protección al estero y biodiversidad.
* Evitar la expansión de la frontera habitacional hacia el bosque salado.
* Un manejo adecuado de los desechos sólidos (Coordinación por parte de la comunidad con las autoridades municipales).
* Un manejo adecuado de las descargas de las aguas residuales (Coordinación por parte de la comunidad con las autoridades municipales).

Lo anterior, de conformidad a lo establecido en el Acuerdo Segundo del Punto XXVIII del Acta de Sesión Ordinaria 22-2018 de fecha 1 de noviembre de 2018.

1. De acuerdo a la declaraciones simple contenidas en las solicitudes de adjudicación de inmueble de fechas 22 de mayo de 2018; 15 de enero de 2019, los beneficiarios 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.

Tomando en cuenta lo anteriormente expuesto y habiendo tenido a la vista: Informe Técnico emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, Cuadro de causales, Listado de valores y extensiones, Reportes de valúo por solar, Reportes de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones emitidos por la Oficina Regional V, hoy Centro Estratégico de Transformación e Innovación Agropecuaria (CETIA IV ) y los departamentos de Asignación Individual y Avalúos y de Recuperación y Adjudicación de Inmuebles FINATA Banco de Tierras, Acuerdos de Junta Directiva, Constancias de cancelación de crédito, Solicitudes de adjudicación de inmueble, Copias de documentos únicos de identidad y Tarjetas de identificación tributaria, Copias de Cédula de Identidad Personal, Certificaciones de partidas de nacimiento, Solicitudes de Inclusión de Beneficiarios, Actas de reconocimiento de pago, por área que excede a la adjudicada y de aceptación de corrección de nomenclatura y reducción de área de inmueble, Razón y Constancias 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 a los artículos 18 letras “g” y “h”, 50 letra “a” y 51 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, y Artículo 29 inciso 3° 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, **ACUERDA: PRIMERO:** Modificar los siguientes Puntos de acta: **CINCO, letra A del** **Acta JD-16/94 de fecha 04 de mayo de 1994,** referente a la adjudicación de losLOTES --- y --- POLÍGONO “B” y LOTES --- y --- POLIGONO “C”, en los términos siguientes: **a)** Corregir nomenclatura, área y precio del LOTE ---, POLÍGONO B,con un área de 306.00 Mts², y un precio de $373.39, siendolo correcto **SOLAR ---, POLIGONO J, PORCION 1**, con un área de **317.70 Mts2** y un precio de **$387.66**; **b)** Corregir nomenclatura y área del LOTE ---, POLÍGONO B, con un área de 250.78 Mts², siendo lo correcto **SOLAR ---, POLIGONO J, PORCION 1**, con un área de **244.63 Mt**.**²**; **c)** Corregir nomenclatura y área del **LOTE ---, POLÍGONO C**, con un área de 343.91 Mts², siendo lo correcto **SOLAR ---, POLIGONO K, PORCION 1**, con un área de **317.07 Mt.²; d)** Corregir nomenclatura, área y precio del LOTE 08, POLÍGONO C, con un áre**a** de 250.82 Mts², y un precio de $255.90, siendo lo correcto **SOLAR ---, POLIGONO K, PORCION 1**, con un área de **283.19 Mt²** y un precio de **$288.92; e)** Corregir el nombre del señor EXEQUIEL ROSALES, siendo lo correcto según Documento Único de Identidad **EZEQUIEL ROSALES**; **f)** Incluir a la señora **MARIA DEL CARMEN VIGIL DE ROSALES**, de generales antes expresadas; **Punto CINCO del Acta JD-30/98 de 09 de septiembre de 1998,** referente a la adjudicación del **LOTE --- POLIGONO B**, en los términos siguientes: **a)** Corregir nomenclatura, área y precio del LOTE ---, POLÍGONO B, con un área de 250.00 mts², por un precio de $286.22, siendo lo correcto **SOLAR ---, POLIGONO B-3, PORCION** **1**, con un área de **262.11 Mt2** yun precio de **$300.08**; **b)** Incluir al señor **DIMAS MOISES AVELAR VANEGAS,** de generales antes expresadas; **Punto Décimo del Acta JD-19/96 de fecha 15 de abril de 1996,** referente a la adjudicación **LOTE --- POLIGONO C**, en los términos siguientes: **a)** Corregir nomenclatura y área del **LOTE ---, POLÍGONO C**, con un área de 327.00 Mts², siendolo correcto **SOLAR ---, POLIGONO C-1, PORCION 1,** con un área de **208.92 Mt.²**; b) Incluir a la señora **AMANDA GISSELL PERLA ASCENCIO,** de generales antes expresadas; todos los inmueble situados en el Proyecto denominado **LOTIFICACIÓN SIRAMA 1 y 2, PORCION 1**, ubicadaen jurisdicción y 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: 02** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- FINATA  **----**  --- | Solares:  ----00000  ----00000  ----00000  ----00000 | LOTIFICACION SIRAMA I Y II, ---  LOTIFICACION SIRAMA I Y II, ---  LOTIFICACION SIRAMA I Y II, ---  LOTIFICACION SIRAMA I Y II, --- | ---  ---  ---  --- | ---  ---  ---  --- | 317.70  244.63  317.07  283.19 | 387.66  300.51  415.41  288.92 | 3392.03  2629.46  3634.84  2528.05 |
| 1162.59 | 1392.50 | 12184.38 |
| **Área Total: 1162.59**  **Valor Total ($): 1392.50**  **Valor Total (¢): 12184.38** | | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- FINATA  **---**  --- | Solares:  ----00000 | LOTIFICACION SIRAMA I Y II, --- | --- | --- | 262.11 | 300.08 | 2625.70 |
| 262.11 | 300.08 | 2625.70 |
| **Área Total: 262.11**  **Valor Total ($): 300.08**  **Valor Total (¢): 2625.70** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- FINATA  **---**  --- | Solares:  ----00000 | LOTIFICACION SIRAMA I Y II, --- | --- | --- | 208.92 | 312.89 | 2737.79 |
| 208.92 | 312.89 | 2737.79 |
| **Área Total: 208.92**  **Valor Total ($): 312.89**  **Valor Total (¢): 2737.79** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **6** | **1633.62** | **2005.47** | **17547.86** |
| **TOTAL LOTES** | **0** | **0** | **0** | **0** |

**SEGUNDO:** Advertir a los adjudicatarios, a través de una clausula 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 VIII del presente punto de acta ; **TERCERO:** Comisionar al Departamento de Créditos de este Instituto para que realice los cambios correspondientes en la Base de Datos; **CUARTO:** Instruir a la Gerencia de Desarrollo Rural para que a través de la Sección de Cobros, realice las gestiones correspondientes para el cobro en concepto de gastos administrativos y de escrituración; **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 tramites 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 escrituras de compraventa del caso. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.”””””

“””””IV) El señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 31, referente a la modificación del Acuerdo Cuarto contenido en el Punto XIX del Acta de Sesión Ordinaria 25-2020, de fecha 26 de noviembre de 2020, en atención a la nota de fecha 4 de febrero de 2021, suscrita por la licenciada Michelle Sol, actuando en su calidad de Presidenta del Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) y Ministra de Vivienda, y en tal carácter solicita la modificación del destino de uso de los 35 inmuebles pertenecientes al **PROYECTO** denominado **ASENTAMIENTO COMUNITARIO,** **HACIENDA BOLIVIA**, **ÁREA DE BENEFICIO 1**, desarrollado en el inmueble **registralmente sin denominación,** pero identificado administrativamente como **HACIENDA BOLIVIA AREA DE BENEFICIO PORCIÓN UNO**, ubicado encantón El Puente, jurisdicción de Quezaltepeque, departamento de La Libertad; e inscritos bajo las matriculas de la ----00000 a la ----00000; los cuales les fueron donados por este Instituto. Al respecto la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. En el Punto XIX del Acta de Sesión Ordinaria N° 25-2020, de fecha 26 de noviembre del año 2020, la Junta Directiva de este Instituto estableció en el Acuerdo Primero: Excluir de los fines del Proceso de Transformación Agraria 35 inmuebles que suman un área total de 8,172.14 Mt2, ubicados en el inmueble **registralmente sin denominación,** pero identificado administrativamente como **HACIENDA BOLIVIA AREA DE BENEFICIO PORCIÓN UNO**, ubicado encantón El Puente, jurisdicción de Quezaltepeque, departamento de La Libertad, por no estar destinados a los fines mismos del referido proceso, los cuales tenían por objeto reasentar a las familias que se encontraban en situación de riesgo debido a las Tormentas Tropicales Amanda, Cristóbal y Deslave en el Municipio de Nejapa, departamento de San Salvador, en un Proyecto Habitacional que desarrollaría FONAVIPO y el Ministerio de Vivienda.
2. Mediante escrito de fecha 4 de febrero de 2021, la licenciada Michelle Sol, actuando en su calidad de Presidenta del Fondo Nacional de Vivienda Popular ( FONAVIPO) y Ministra de Vivienda, manifestó estar agradecida por la resolución de donación de los inmuebles, y a la vez comunicaba que debido a la urgente necesidad de proveer de viviendas a las familias afectada por las Tormentas Tropicales Amanda, Cristóbal y deslave en el municipio de Nejapa, departamento de San Salvador, y como parte de un Proyecto Presidencial, dichas familias han sido incluidas en dos programas especiales que han permitido la adquisición por parte de los afectados de una vivienda nueva en un Proyecto Residencial, con facilidad de ocupación inmediata.

Así mismo, señala que de acuerdo a las competencias del Ministerio de Vivienda y FONAVIPO, y para cumplir el reto en cuanto al déficit habitacional, se vuelve necesario para ambas instituciones dotarse de inmuebles cuyo destino sea beneficiar a familias postulantes del programa de contribuciones que administra FONAVIPO, en favor de familias que carecen de una solución habitacional y/o que han sido afectadas por otros fenómenos naturales.

En razón de no incumplir la prevención realizada, al Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO), en el Acuerdo Cuarto del referido Punto de Acta, respecto a que los 35 inmuebles donados, no podrán utilizarse para un fin distinto, ya que de lo contrario pasarían nuevamente al dominio de este Instituto, se considera procedente modificar el destino aprobado lo que permitirá que los inmuebles donados puedan ser usados con el fin de proveer soluciones habitacionales a familias postulantes y que apliquen al Programa de Contribuciones que administra FONAVIPO; debiendo ratificar en todo lo demás el contenido del Punto de Acta.

La Junta Directiva en uso de sus facultades, atendiendo recomendación de la Gerencia Legal, y de conformidad a los considerandos antes expuestos, **ACUERDA: PRIMERO:** Modificar elAcuerdo Cuarto contenido en el Punto XIX del Acta de Sesión Ordinaria 25-2020, de fecha 26 de noviembre de 2020, respecto al destino de uso de los 35 inmuebles pertenecientes al **PROYECTO** denominado **ASENTAMIENTO COMUNITARIO,** **HACIENDA BOLIVIA**, **ÁREA DE BENEFICIO 1**, desarrollado en el inmueble **registralmente sin denominación,** pero identificado administrativamente como **HACIENDA BOLIVIA AREA DE BENEFICIO PORCIÓN UNO**, ubicado encantón El Puente, jurisdicción de Quezaltepeque, departamento de La Libertad; e inscritos bajo las matriculas de la ----00000 a la ----00000, los cuales fueron donados al Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO), debido a que serán destinados con el fin de proveer soluciones habitacionales a familias postulantes y que apliquen al Programa de Contribuciones que administra FONAVIPO; **SEGUNDO:** Ratificar en todo lo demás, el contenido del Punto de Acta que hoy se modifica. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.”””””

INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACION AGRARIA

SAN SALVADOR, EL SALVADOR, C.A.

SESIÓN ORDINARIA No. 07 – 2021 FECHA: 05 DE MARZO DE 2021

“””””V) El señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 32, solicitado por el Departamento de Proyectos de Parcelación mediante oficio SGD-03-0426-2020, de fecha 22 de octubre de 2020, referente a la aprobación del Proyecto denominado: **ASENTAMIENTO COMUNITARIO,** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA SIRAMA, PORCION UNO LAS CHACHAS,** con una extensión superficial de 08 Hás. 02 Ás. 49.68 Cás., inscrito a favor del ISTA a la Matrícula ----00000, correspondiente al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Oriente, departamento de La Unión, ubicada en cantón Sirama, jurisdicción y departamento de La Unión y según Planos en jurisdicción y departamento de La Unión; en el cual la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. La Hacienda “Sirama” fue adquirida por el extinto Instituto de Colonización Rural el día 13 de septiembre de 1968, según Testimonio de Escritura Compraventa N° --- del Libro -- de Protocolo otorgada por doña María Ester Romero de Castro, ante los oficios del Notario Carlos Kafie Parada, según antecedente con una extensión de 1585 Hás., 90 Ás., 00.00 Cás., de la cual se vendió una porción de doce Manzanas al señor Marcelo Altamirano según inscripción Número --- del Tomo -- de la propiedad de La Unión; quedando un resto en área de 1577 Hás., 51 Ás., 30.84 Cás., por un precio de ¢225,000.00 equivalente a $25,714.29, a razón de $16.3005 por Hectárea, y de $ 0.00163005 por Metro cuadrado, el cual fue contemplado en el Acuerdo contenido en el Punto Décimo del Acta Nº 28 de fecha 2 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 el ISTA por Ministerio de Ley.
2. Cabe señalar, que la propiedad fue adquirida con anterioridad a la Ley Básica de La Reforma Agraria, perteneciendo 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.

No obstante lo anterior, si se efectuaron adjudicaciones y escrituraciones a los beneficiarios, las cuales se realizaron con descripciones técnicas, y muchas de ellas fueron inscritas en el respectivo Registro de la Propiedad (lo cual se ve reflejado en planos antiguos). Las adjudicaciones se realizaron conforme a lo que establece el Decreto 842 que contiene la “Ley para la Adjudicación de Inmuebles Adquiridos por ISTA, con Anterioridad a la Ley Básica de la Reforma Agraria”. Según consta en estudio registral con referencia SGD-10-560-18 de fecha 15 de noviembre de 2018, la inscripción número ---, Libro ---- P.L.U, se realizaron diferentes segregaciones, de las cuales el ISTA le transfirió a FINATA un área de 463,058.00 Mts² inscrita al Tomo --- PF, Numero ---, Acta Numero ---, Libro ---, posteriormente se efectuó el traslado del resto al Sistema de Información del Registro y Catastro (SIRYC) bajo la matrícula ----00000 sobre la cual se han realizado nuevas inscripciones para sí, quedando con un área de resto de 13,088,312.10 Mts²; de dicho resto se han realizado nuevas segregaciones para el desarrollo de proyectos reflejándose de la siguiente manera:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **"HACIENDA SIRAMA"**  **MATRICULA SIRYC DE ANTECEDENTE ----00000** | | | | |
| **DESCRIPCION** | **PROYECTO** | **MATRICULA** | **AREA (Mts²)** | **PROYECTOS APROBADOS POR JUNTA DIRECTIVA** |
| Hacienda Sirama, Porción 1 El Casco | Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario | ----00000 | 16,619.84 | Punto XV del Acta de Sesión Ordinaria N° 01-2020, fecha 10/01/2020 |
| Hacienda Sirama, Porción 2 El Casco | Asentamiento Comunitario | ----00000 | 4,500.94 |
| **Hacienda Sirama, Porción Uno Las Chachas** | **Asentamiento Comunitario** | **----00000** | **80,249.68** |  |
| **TOTAL** | | | **101,370.46** |

Siendo el inmueble identificado como **HACIENDA SIRAMA, PORCION UNO LAS CHACHAS,** en el que se desarrollará el presente Proyecto, con un área de 80,249.68 Mts²., según consta en Escritura Pública de Desmembración Simple N° ---, del Libro ---, de Protocolo de la Notario Claudia Lorena Rivas Zamora, otorgada el día --- de --- del año --, inscrita a favor de este Instituto en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Oriente, departamento de La Unión, a la matrícula -----00000; Porción que es objeto del presente punto de acta. Tomando en consideración las desmembraciones antes señaladas al inmueble general identificado como **"HACIENDA SIRAMA"** con matrícula ----000000, quedará con un área de Resto Registral de 12,986,941.64 Mts², a favor del ISTA.

1. En el inmueble identificado como **HACIENDA SIRAMA, PORCION UNO LAS CHACHAS** con una extensión superficial de 08 Hás. 02 Ás. 49.68 Cás., inscrito a favor del ISTA a la Matrícula ----00000, se implementará un Proyecto denominado **ASENTAMIENTO COMUNITARIO,** quedando distribuido de la siguiente manera:

**HACIENDA SIRAMA, PORCIÓN UNO LAS CHACHAS**

**Proyecto de Asentamiento Comunitario**

MATRICULA: ----00000

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **DESCRIPCIÓN** | **ÁREAS (Hás.)** | **ÁREAS (Mts²)** |
| **Asentamiento Comunitario (--- solares de vivienda):** |  |  |
| Polígono A (-- solares) | 01 Hás. 48 Ás. 00.02 Cás. | 14,800.02 |
| Polígono B (-- solares) | 01 Hás. 20 Ás. 00.95 Cás. | 12,000.95 |
| Polígono C (-- solares) | 00 Hás. 52 Ás. 52.49 Cás. | 5,252.49 |
| Polígono D (-- solares) | 01 Hás. 42 Ás. 39.20 Cás. | 14,239.20 |
| Polígono E (-- solares) | 00 Hás. 53 Ás. 52.34 Cás. | 5,352.34 |
| **Subtotal** | **05 Hás. 16 Ás. 45.00 Cás** | **51,645.00** |
| **Áreas Complementarias:** |  |  |
| Iglesia Evangélica 1 | 00 Hás. 07 Ás. 10.83 Cás. | 710.83 |
| Iglesia Evangélica 2 | 00 Hás. 11 Ás. 22.31 Cás. | 1,122.31 |
| Centro Escolar | 01 Hás. 19 Ás. 31.15 Cás. | 11,931.15 |
| Área de Reserva | 00 Hás. 79 Ás. 51.54 Cás. | 7,951.54 |
| Zona Verde | 00 Hás. 05 Ás. 45.14 Cás. | 545.14 |
| **Subtotal** | **02 Hás. 22 Ás. 60.97 Cás.** | **22,260.97** |
| **Calles** | **00 Hás. 63 Ás. 43.71 Cás.** | **6,343.71** |
| **TOTAL** | **08 Hás. 02 Ás. 49.68 Cás.** | **80,249.68** |

**RESUMEN DEL PROYECTO**

* --- solares de vivienda (polígonos: A, B, C, D, E);
* Iglesias Evangélica 1 y 2;
* Centro escolar;
* Área de reserva;
* Zona verde; y
* Calles.

1. Para la aprobación del proyecto, la Unidad Ambiental Institucional emitió el informe con referencia UAM-00-349-17 de fecha 11 de septiembre de 2017, en el que se dejó constancia que se realizó inspección de campo en la propiedad denominada **Hacienda Sirama Tradicional,** específicamente al Proyecto de Asentamiento Comunitario conocido como **“Comunidad Las Chachas”**, con el propósito de verificar la factibilidad en materia ambiental de la ejecución del desarrollo del referido Proyecto se practicó una evaluación ambiental, en la cual se han identificado aspectos que pueden generar impactos negativos significativos, por lo que debe implementarse medidas de prevención y mitigación por parte de los beneficiarios y beneficiarias, que se sugieren a continuación:

* Reforestar áreas aledañas a las viviendas;
* Buen manejo y disposición de los desechos sólidos y aguas servidas;
* 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 agua negras.

Concluyendo que:

El desarrollo del Proyecto es factible siempre y cuando se cumpla con las diferentes medidas contempladas en la evaluación ambiental y recomendación siguiente: En la zona verde ubicada al oriente del campo deportivo delimitar un área donde se encuentra construida una vivienda para poder asignársele como solar de vivienda. El área restante quedará identificada en planos como “zona verde”.

Dicho informe fue actualizado con el de fecha 16 de enero de 2019, con referencia UAM-00-0029-19, mediante el cual se realizó inspección de campo a la propiedad conocida administrativamente como **Hacienda Sirama** específicamente al inmueble denominado **Porción Uno, Las Chachas,** en donde se ha desarrollado un Proyecto de Asentamiento Comunitario basándose en planos definitivos, los cuales han tenido modificaciones en cuanto a la delimitación de un área para el diseño de un solar de vivienda dejando el resto como zona verde con un área total del proyecto de 80,249.68 Mts². Cumpliéndose de esta manera con la recomendación referida en el informe anterior, en el cual continua vigente la factibilidad de desarrollo del presente Proyecto.

Así mismo, el informe anterior fue ratificado por el de fecha 29 de septiembre de 2020, con oficio UAM-00-0187-20 emitido por la referida Unidad, en el cual se ha verificado tanto en campo, como a nivel de planos, que efectivamente se han realizado las modificaciones expuestas habiéndose cumplido de esta manera con la recomendación contemplada en el citado informe, concluyendo que continua vigente la factibilidad del proyecto, siempre y cuando se cumplan con las diferentes medidas ambientales de parte de los beneficiarios del mismo.

1. El Proyecto a desarrollar será destinado a beneficiar a personas comprendidas en el Programa del Sector Tradicional.
2. Según informe de fecha 23 de enero de 2019, con referencia SGD-02-0119-19, emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos se recomienda el valor de referencia de la zona por metro cuadrado para los solares de vivienda de $6.51, para el Proyecto de Asentamiento Comunitario Hacienda Sirama, Porción Uno Las Chachas. Lo anterior, de conformidad al procedimiento establecido en el Instructivo “Criterios de Avalúos para la Transferencia de Inmuebles Propiedad del ISTA”, aprobado en el Punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015, de fecha 21 de enero de 2015.

Tomando en cuenta lo anteriormente expuesto y habiéndose tenido a la vista la siguiente documentación: Informe Técnico del Departamento de Proyectos de Parcelación, copia de Acuerdo de Junta Directiva, copias simples de Escritura Pública de Compraventa y de Desmembración Simple, estudio registral, informes ambientales y de Avalúo, copia de resoluciones de aprobación de plano, cuadro resumen de áreas, plano del proyecto, y consulta virtual al CNR, se estima procedente resolver favorablemente a lo solicitado.

Estando conforme a Derecho la documentación correspondiente, la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado, por lo que la Junta Directiva en uso de sus facultades, y de conformidad al Artículo 18 letras “g” y “h”, de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, **ACUERDA: PRIMERO:** Aprobar el Proyecto denominado: **ASENTAMIENTO COMUNITARIO,** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA SIRAMA, PORCION UNO LAS CHACHAS,** con una extensión superficial de 08 Hás. 02 Ás. 49.68 Cás., inscrito a favor del ISTA a la Matrícula ----00000, correspondiente al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Oriente, departamento de La Unión, ubicado en cantón Sirama, jurisdicción y departamento de La Unión y según Planos en jurisdicción y departamento de La Unión, el cual comprende: --- solares para vivienda (polígonos A, B, C, D y E); Iglesia Evangélica 1 y 2, Centro Escolar, área de reserva; zona verde y calles, según la distribución relacionada en el considerando III del presente punto de acta. **SEGUNDO**:Que de acuerdo a las recomendaciones emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, los beneficiarios y beneficiarias deberán cumplir las medidas ambientales, de prevención y mitigación establecidas en el considerando IV del presente punto de acta, lo cual deberá consignarse en las respectivas escrituras de transferencia. **TERCERO:** Destinar el Proyecto para beneficiar a personas comprendidas dentro del Programa del Sector Tradicional. **CUARTO:** Aprobar el valor de referencia de la zona por metro cuadrado de $6.51 para los solares de vivienda que forman parte del presente proyecto. **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.”””””””

“”””VI) El señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen técnico 33, solicitado por el Departamento de Proyectos de Parcelación mediante oficio SGD-03-0309-2020, de fecha 01 de septiembre de 2020, referente a la aprobación del Proyecto denominado **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA** **Y ASENTAMIENTO COMUNITARIO** desarrollado en el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA EL TECOMATAL,** y según planos como **HACIENDA EL TECOMATAL PORCION 1,** ubicada en El Tecomatal, jurisdicción de Estanzuelas, departamento de Usulután; con una extensión superficial de 3 Hás., 71 Ás., 22.07 Cás., inscrito a favor del ISTA a la Matrícula ----00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, del departamento de Usulután; por lo que la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

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

No obstante lo anterior, a través de Título de Dominio de fecha 11 de septiembre de 1986, por cálculos efectuados por la Unidad de Ingeniería del Instituto, el inmueble expropiado tenía una extensión superficial real de 832 Hás., 53 Ás., 29.75 Cás., inscribiéndose a favor de ISTA en el Número --- del Libro ---, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, con sede en la ciudad de Santiago de María, departamento de Usulután, en fecha 8 de septiembre de 1988, según estudio registral de fecha 5 de septiembre de 2019, con referencia SGD-09-0504-19, la inscripción mencionada, fue migrada a Regisal con la Matrícula ---, de la cual se generaron varias segregaciones, posteriormente fue trasladada al Sistema de información de Registro y Catastro (SIRyC) con Matrícula ----00000, quedando registralmente denominada como HACIENDA EL TECOMATAL**.**

1. Que en el inmueble identificado como HACIENDA EL TECOMATAL PORCIÓN 1, quedó un área de resto de 100 Hás. 15 As. 07.72 Cás., inscrito a favor del ISTA a la Matrícula ----00000, se realizó la segregación de un área de 37,122.07 Mts²., según consta en Escritura Pública de Desmembración en Cabeza de su Dueño N° --- del Libro ---, otorgada el día --- de --- de ---, ante los oficios del notario Carlos Alberto Meza González, inscrita en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután, la cual quedó inscrita bajo la matrícula ----00000. En el cual se desarrollará el Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario, según detalle:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA Y ASENTAMIENTO COMUNITARIO***  **HACIENDA EL TECOMATAL** **PORCION 1**  **MATRICULA: ----00000** | | |
| **DESCRIPCION** | **AREAS (Has.)** | **AREAS (M²)** |
| **Lotificación Agrícola (--):** |  |  |
| Polígono 1 (-- Lote) | 01 Has., 74 As., 73.71 Cás. | 17,473.71 |
| Polígono 2 (-- Lote) | 01 Has., 43 As., 53.27 Cás. | 14,353.27 |
| Sub Total | 03 Has., 18 As., 26.98 Cas. | 31,826.98 |
| **Asentamiento Comunitario (---):** |  |  |
| Polígono A (--- Solares) | 00 Has., 29 As., 87.44 Cás. | 2,987.44 |
| Polígono B (--- Solares) | 00 Has., 10 As., 81.98 Cás. | 1,081.98 |
| Sub Total | 00 Has., 40 As., 69.42 Cás. | 4,069.42 |
| C A LL E S | 00 Has., 12 As., 25.67 Cás. | 1,225.67 |
| **AREA TOTAL DE PROYECTO** | **03 Has., 71 As., 22.07 Cás.** | **37,122.07** |

**RESUMEN DEL PROYECTO HACIENDA EL TECOMATAL PORCIÓN 1**

* --- Lotes: Polígonos 1 y 2.
* --- Solares: Polígonos A y B; y
* Calles

1. Según informe con referencia UAM-00-083-19, de fecha 5 de abril de 2019, emitido por la Unidad Ambiental Institucional, manifestó que realizó inspección de campo, con el propósito de determinar la factibilidad en materia ambiental de la ejecución de un proyecto de Asentamiento Comunitario en el inmueble identificado como HACIENDA EL TECOMATAL (RESTO), determinando que por las condiciones existentes observadas, se han identificado aspectos que están o pueden generar impactos negativos en el ambiente; y de no implementar medidas de prevención y mitigación, podrían configurarse

en impactos significativos negativos, por lo que los beneficiarios y beneficiarias del mencionado proyecto, deben implementar las siguientes recomendaciones:

* Reforesta áreas aledañas a las viviendas.
* Buen manejo y disposición de los desechos sólidos y aguas servidas.
* 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.

Concluyéndose que es factible la ejecución del Proyecto de Asentamiento Comunitario, siempre y cuando se cumplan con las diferentes recomendaciones y medidas ambientales.

Posteriormente mediante la referencia UAM-00-131-20, de fecha 27 de julio de 2020, la Unidad Ambiental comunica que practicó inspección de campo para ratificar el informe antes mencionado, comparando el diseño del proyecto en base a planos definitivos, y se verificó que se ha diseñado 2 lotes agrícolas, siendo en la actualidad un Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario, manteniéndose las recomendaciones ya emitidas las cuales son de exclusiva responsabilidad de los adjudicatarios.

1. El Proyecto será destinado a beneficiar a personas con nuevas adjudicaciones comprendidas en el Programa de Nuevas Opciones de Tenencia de la Tierra.
2. En informe con referencia SGD-02-0526-2020, de fecha 29 de junio de 2020, emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, recomendó para las nuevas adjudicaciones, el Valor de Referencia de la Zona por hectárea de $2,861.60 para los lotes agrícolas con clase de suelo IV, y de $1.65 por metro cuadrado para los solares de vivienda. Lo anterior 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.

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 Escritura Pública de Desmembración en Cabeza de su Dueño, estudio registral, consulta virtual de CNR, informes ambientales y de Avalúo, Resolución de Aprobación de Planos, Cuadro Resumen de áreas y Plano del Proyecto, se estima procedente resolver favorablemente a lo solicitado.

Estando conforme a Derecho la documentación correspondiente, la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado, por lo que la Junta Directiva en uso de sus facultades y de conformidad al Artículo 18 letras “g” y “h”, de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, **ACUERDA: PRIMERO:** Aprobar el Proyecto denominado **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA** **Y ASENTAMIENTO COMUNITARIO** desarrollado en el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA EL TECOMATAL,** y según plano como **HACIENDA EL TECOMATAL PORCION 1,** ubicado en El Tecomatal, jurisdicción de Estanzuelas, departamento de Usulután; con una extensión superficial de 3 Hás., 71 Ás., 22.07 Cás., inscrito a favor del ISTA a la Matrícula -----00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, del departamento de Usulután, que comprende: --- Lotes: Polígonos 1 y 2; --- Solares: Polígonos A y B y Calles, según la distribución relacionada en el considerando II 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 III del presente punto de acta, lo cual deberá consignarse en las respectivas escrituras de transferencia. **TERCERO:** Destinar el Proyecto para beneficiar a personas con nuevas adjudicaciones comprendidas en el Programa de Nuevas Opciones de Tenencia de la Tierra. **CUARTO:** Aprobar el Valor de Referencia de la Zona por hectárea de $2,861.60 para los lotes agrícolas con clase de suelo IV, y de $1.65 por metro cuadrado para los solares de vivienda, lo cual se aplicará a las nuevas adjudicaciones que forman parte del presente Proyecto. **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.””””””

“”””VII) El señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen técnico 34, referente a la **modificación del Punto VII del Acta de Sesión Ordinaria 19-2017, de fecha 26 de julio de 2017,** mediante el cual se aprobó nómina de beneficiarios del Proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola desarrollado en la **HACIENDA EL SOCORRO** denominado el Proyecto como **HACIENDA EL SOCORRO UCS, COOPERATIVA ISTA-CONADES,** situada en cantón El Socorro, jurisdicción de Yayantique, departamento de La Unión; **código de proyecto 141701, SSE 149**, **entrega 40**; en el cual el Departamento de Asignación Individual y Avalúos hace las siguientes consideraciones:

1. La HACIENDA El SOCORRO fue adquirida mediante expropiación en aplicación a la Ley Básica de la Reforma Agraria estando conformada por siete porciones separadas pero que forman un solo cuerpo según el detalle siguiente:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **HACIENDA** | **ÁREA**  **(Hás)** | **ÁREA**  **(Mts)** | **PRECIO**  **₵** | **PUNTO DE ACTA** |
| EL SOCORRO PORCION No.2 | 179.678180 | 1,796,781.80 | 90,900.00 | PTO. III-2, A.O. 27-82, 23/07/1982 |
| EL SOCORRO (PORCION No.3) | 179.226302 | 1,792,263.02 | 150,000.00 | PTO. III-3, A.O. 27-82, 23/07/1982 |
| EL SOCORRO (PORCION No.4) | 178.764058 | 1,787,640.58 | 75,000.00 | PTO. III-4, A.O. 27-82, 23/07/1982 |
| EL SOCORRO (PORCION No.5) | 180.989347 | 1,809,893.47 | 75,000.00 | PTO. III-5, A.O. 27-82, 23/07/1982 |
| EL SOCORRO (PORCION No.6) | 184.916239 | 1,849,162.39 | 150,000.00 | PTO. III-6, A.O. 27-82, 23/07/1982 |
| EL SOCORRO (PORCION No.7) | 160.407102 | 1,604,071.02 | 150,000.00 | PTO. II-3, A.O. 43-82, 17/11/1982 |
| EL SOCORRO (PORCION No.8) | 30.996379 | 309,963.79 | 21,704.09 | PTO. II-4, A.O. 34-85, 13/09/1985 |
| **TOTAL** | **1094.977607** | **10,949,776.07** | **712,604.09** |  |

|  |  |
| --- | --- |
| Área Adquirida | 1094 Hás. 97 Ás. 76.07 Cás |
| Valor de Adquisición Total | $ 81,440.47 |
| Valor de Adquisición por Hectárea | $ 74.38 |
| Valor de Adquisición por Mt² | $ 0.007438 |

1. Mediante el Punto IV-2, del Acta Ordinaria 31-90 de fecha 20 de septiembre de 1990, se aprobó el proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble denominado HACIENDA EL SOCORRO UNO; identificado el proyecto como EL SOCORRO UNO-PORCIÓN NUMERO SIETE, en un área de 65 Hás 20 Ás 01.96 Cás, que comprende --- lotes agrícolas y --- solares para vivienda más áreas complementarias.

Dicho acuerdo fue modificado por Punto XXVII, de Acta de Sesión Ordinaria No. 44-2003 de fecha 20 de noviembre de 2003, por nueva información técnica y áreas aprobadas en CNR, de la siguiente manera.

* Modificación en el Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola (**SECTOR ISTA-CONADES)** que comprende --- solares para vivienda polígonos A, B, C y --- lotes Agrícolas polígono 8 más áreas complementarias.
* Aprobación de proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola **(SECTOR UCS y COOPERATIVA)**, que comprende --- solares para vivienda polígonos D al N y --- lotes agrícolas polígonos 1 al 7, 9 y 10 más áreas complementarias.

Como se explicó en el Romano I, el inmueble está formado por siete porciones que fueron adquiridas en forma separada pero que constituyen un solo cuerpo, en tal sentido fue necesario seguir diligencias de reunión de inmueble, las cuales fueron inscritas por CNR según consta en los Puntos XIII, de Acta de Sesión Ordinaria 26-2008 de fecha 09 de julio de 2008 y Punto IX, del Acta de Sesión Ordinaria 08-2009 de fecha 25 de febrero de 2009, en el inmueble identificado como **HACIENDA EL SOCORRO**, denominado administrativamente el proyecto como **HACIENDA EL SOCORRO UCS, COOPERATIVA ISTA-CONADES**, quedando las nuevas áreas distribuidas de la siguiente forma:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **REUNIÓN** | **PORCIÓN** | **POLÍGONOS** | **No. DE INMUEBLES** |
| 1 | 1 | 1 y 2 | --- |
| 2 | 10 | --- |
| 3 | D, E, F, G, H, I, J, K, L, P | --- |
| 4 | 3, 4, 5, M | --- |
| 5 | 7, M | --- |
| **Sub-total** | | **---** |
|  | | | |
|  | | | |
| **REUNIÓN** | **PORCIÓN** | **POLÍGONOS** | **No. DE INMUEBLES** |
| 2 | 1 | 6 | --- |
| 2 | 9, M | --- |
| 3 | 9, M | --- |
| 4 | 9 | --- |
| 5 | A, B, C | --- |
| 6 | 8 | --- |
| **Sub-total** | | **---** |
| **Total de inmuebles: ----** | | | |

1. En el Punto VII del Acta de Sesión Ordinaria 19-2017, de fecha 26 de julio de 2017, se adjudicaron entre otros, los inmuebles identificados como: **1)** **Lote ---, Polígono 6, Porción Uno de la Reunión 2,**con un área de 30639.81 Mts.², y un precio de $1207.04, y **2) Lote ---, Polígono 7, Porción Cinco Reunión 1**, con un área de 9,715.76 Mts.2 , y un precio de $382.75, a favor de los señores: Ariel Ventura Rodríguez, Anner Ventura Rodríguez, Ciro Ventura Rodríguez, Darío Ventura Rodríguez, Dina Ventura Rodríguez y Wilfredo Ventura Rodríguez.
2. Habiéndose actualizado la información de la adjudicación de los inmuebles, se hace necesaria la modificación del punto citado anteriormente por la siguiente causal:

* Excluir al señor Ariel Ventura Rodríguez, por abandono, de acuerdo a Solicitud de Exclusión de Beneficiarios de fecha 6 de noviembre de 2020, situación robustecida con la Declaración Jurada de fecha 6 de noviembre de 2020, otorgada ante los Oficios de la Notario Esther María López Molina, y que ha sido presentada por el señor Ciro Ventura Rodríguez, actuando en carácter propio como beneficiario de la adjudicación de los inmuebles relacionados, en la que declara que desconoce el paradero del señor Ariel Ventura Rodríguez desde hace 2 años, habiendo agotado todos los medios necesarios para su localización, causal comprobada con el Acta de Abandono de fecha 6 de noviembre de 2020, efectuada por el Técnico del Centro Estratégico de Transformación e Innovación Agropecuaria, CETIA IV, Sección de Transferencia de Tierras, señor Álvaro Gerbert González, en la que se hizo constar que el señor Ariel Ventura Rodríguez, ha abandonado los inmuebles que le fueron adjudicados, desde hace 2 años, documentos anexos al expediente respectivo.

1. Conforme acta de posesión material de fecha 6 de noviembre de 2020, elaborada por el técnico del Centro Estratégico de Transformación e Innovación Agropecuaria CETIA IV, Sección de Transferencia de Tierras, Álvaro Gerbert González, los beneficiarios se encuentran en posesión material de los inmuebles de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 8 años.
2. De acuerdo a declaración simple contenida en la Solicitud de Adjudicación de Inmuebles de fecha 6 de noviembre de 2020, el adjudicatario manifiesta que ni él ni los integrantes de su grupo familiar son empleados de ISTA; situación verificada en el Sistema de Consulta de Solicitantes para Adjudicaciones que contiene la Base de Datos de Empleados de este Instituto.

Tomando en cuenta lo expuesto y habiendo tenido a la vista: cuadro de causales, listado de valores y extensiones, reportes de valúos por lotes, reportes de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones emitidos por el Centro Estratégico de Transformación e Innovación Agropecuaria CETIA IV, Sección de Transferencia de Tierras, y este Departamento, constancia de cancelación rédito, copias de acuerdos de Junta Directiva, Solicitud de Adjudicación de Inmuebles, Actas de Posesión Material y de Abandono, copias de documentos únicos de identidad, tarjetas de identificación tributaria, Certificación de Partida de Nacimiento, Declaración Jurada, Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor de ISTA, Reportes de inmueble pendiente de escriturar, se estima procedente resolver favorablemente a lo solicitado.

Estando conforme a Derecho la documentación correspondiente, el Departamento de Asignación Individual y Avalúos con el Visto Bueno de la Gerencia de Desarrollo Rural, recomienda aprobar lo solicitado, por lo que la Junta Directiva en uso de sus facultades y de conformidad al Artículo 18 letras “g” y “h” de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, **ACUERDA: PRIMERO: Modificar el** **Punto VII del Acta de Sesión Ordinaria 19-2017, de fecha 26 de julio del año 2017,** en el cual se aprobó la adjudicación, entre otros, de los LOTES ---, POLIGONO 6, PORCION UNO DE LA REUNION 2, y ---, POLIGONO 7, PORCION CINCO REUNION 1, en lo referente a**:** Excluir al señor Ariel Ventura Rodríguez, por abandono, inmuebles situados en el Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario desarrollado en la **HACIENDA EL SOCORRO,** denominado el Proyecto como **HACIENDA EL SOCORRO UCS, COOPERATIVA ISTA-CONADES,** situado en cantón El Socorro, jurisdicción de Yayantique, 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: 40** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- Nuevas Opciones  **---**  ---  ---  ---  --- | Lotes:  ----00000  ----00000 | PORCION UNO DE LA REUNION 2  PORCION CINCO REUNION 1 | ---  --- | ---  ---- | 30639.81  9715.76 | 1207.04  382.75 | 10561.60  3349.06 |
| 40355.57 | 1589.79 | 13910.66 |
| **Área Total: 40355.57**  **Valor Total ($): 1589.79**  **Valor Total (¢): 13910.66** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **TOTAL LOTES** | **2** | **40355.57** | **1589.79** | **13910.66** |

**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 de los gastos administrativos y escrituración. **CUARTO:** Autorizar a la Gerencia Legal para que a través del Departamento de Escrituración elabore las respectivas escrituras y del Departamento de Registro para que realice los trámites de inscripción de las mismas. **QUINTO:** Facultaral 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 los señores: **1) MARCOS RAMOS MARTINEZ**, de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y su cónyuge **DORY ELIZABETH CONSTANCIA DE RAMOS,** conocida porDORIS ELIZABETH CONSTANCIA, de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; **2) MARIA SUSANA CALDERÓN CABRERA**, 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 técnico 35, relacionado con la adjudicación en venta de 02 lotes agrícolas, ubicados en el Proyecto denominado **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA** desarrollado en el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA SAN RAMÓN FUT. SOL-2,** y según plano como **HACIENDA SAN RAMÓN EL COYOLITO, FUTURO SOLARES-2, RESTO,** situada en jurisdicción de Intipucá, departamento de La Unión; Código de SIIE 140724, Código de SSE 1327; **Entrega 03;** en el cual el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, hace las siguientes consideraciones:

1. En el Punto XLVII del Acta de Sesión Ordinaria 22-2002 de fecha 6 de junio de 2002, el cual modificó los acuerdos contenidos en los Puntos XVIII del Acta de Sesión Ordinaria N° 6-2002 de fecha 14 de febrero de 2002 y XIV del Acta de Sesión Ordinaria N° 7-2002 de fecha 21 de febrero de 2002, este Instituto adquiere mediante Compraventa otorgada por la Asociación Cooperativa de Producción Agropecuaria “San Ramón” de R. L., con de un área de 725.00 Mz., equivalentes a 5,067,095.33 M2, por un precio de $455,346.05 a razón de $ 898.633 por hectárea y $0.089863 por metro cuadrado. Según estudios registrales con referencia SGL-04-1570-17 y SGL-04-02540-17 de fechas 13 de julio y 17 de octubre de 2017, el área adquirida estaba formada por 14 porciones, 13 de las cuales fueron desmembradas de un inmueble inscrito a la matrícula ----00000 y una última, de otro inscrito a la matrícula ----00000, según detalle:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **ÁREA ORIGINAL Y MATRICULA** | **PORCIONES SEGREGADAS (COMPRAVENTA)** | **MATRICULA** | **ÁREA (Mzs.)** | **ÁREA (M**2**)** |
| **HACIENDA SAN RAMÓN EL COYOLITO PRIMERA PORCIÓN:**  28821360.50 M²; ----00000; TITULAR: ACPA "SAN RAMÓN" DE RL. | PORCIÓN 1+ PORCIÓN 2 | ----00000 | 14.944634 | 104,449.5 |
| CASERÍO LA LEONA, PORCIÓN 3 | ----00000 | 4.215427 | 29,462.03 |
| SAN RAMÓN EL COYOLITO PORCIÓN 4, LA COLONIA | ----00000 | 34.934094 | 244,157.77 |
| HACIENDA SAN RAMÓN EL COYOLITO, PORCIÓN 15 MANZANAS | ----00000 | 15.000001 | 104,836.46 |
| HACIENDA SAN RAMÓN EL COYOLITO, PORCIÓN 6, SECTOR LOS MONOS | ----00000 | 5.080430 | 35,507.62 |
| HACIENDA SAN RAMÓN EL COYOLITO, EL AMATE | ----00000 | 566.471614 | 3,959,125.06 |
| HACIENDA SAN RAMÓN EL COYOLITO, EL BARTOLO | ----00000 | 33.960500 | 237,353.23 |
| HACIENDA SAN RAMÓN EL COYOLITO, JUAN BLANCO | ----00000 | 1.855517 | 12,968.39 |
| HACIENDA SAN RAMÓN EL COYOLITO, LA PISTA | ----00000 | 0.224537 | 1,569.31 |
| HACIENDA SAN RAMÓN EL COYOLITO, LA COLONIA 2 PORCIÓN A | ----00000 | 0.452933 | 3,165.59 |
| HACIENDA SAN RAMÓN EL COYOLITO, LA COLONIA 2 PORCIÓN B | ----00000 | 0.821097 | 5,738.73 |
| HACIENDA SAN RAMÓN EL COYOLITO, LA COLONIA 2 PORCIÓN C. | ----00000 | 0.300932 | 2,103.24 |
| HACIENDA SAN RAMÓN EL COYOLITO, ANTOLÍN | +-----00000 | 0.994974 | 6,953.97 |
| **HACIENDA SAN RAMÓN EL COYOLITO SEGUNDA PORCIÓN:**  1787842.00 M² ----00000; TITULAR: ACPA "SAN RAMÓN" DE RL. | HACIENDA SAN RAMÓN EL COYOLITO, PORCIÓN 5, SECTOR LA BREA. | ----00000 | 45.743310 | 319,704.43 |
| **TOTAL** | | | **725.00** | **5,067,095.33** |

De las porciones identificadas como PORCIÓN 1 + PORCIÓN DOS y de la PORCIÓN CASERÍO LEONA, PORCIÓN TRES, que en conjunto suman un total de 13 Hás. 39 Ás. 11.53 Cás., inscritas bajo las Matrículas ----00000 y -----00000, respectivamente, ambas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Oriente, departamento de La Unión, según consta en Testimonio de Escritura Pública de Compraventa Número ---, del Libro número --- 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 RAMÓN” de R.L. desmembró y vendió a favor de ISTA.

1. Mediante el Punto XLVI del Acta de Sesión Ordinaria 7-2003, de fecha 20 de febrero de 2003, se aprobó un Proyecto de Solares para Vivienda en la HACIENDA SAN RAMÓN EL COYOLITO, siendo la Porción **HACIENDA SAN RAMÓN EL COYOLITO FUTURO SOLARES-2 RESTO** e identificada registralmente como **HDA. SAN RAMÓN 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 Libro ---, otorgada el día 25 de --- de ---, ante los oficios notariales de la Licenciada Sandra Evelyn Arias Ramírez. En el inmueble identificado registralmente como HDA. SAN RAMÓN FUT. SOL-2 y según Plano como HACIENDA SAN RAMÓN 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 de ISTA a la Matrícula ----00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Oriente, departamento de La Unión, el acuerdo antes mencionado fue modificado por el Punto X del Acta de Sesión Ordinaria 27-2019 de fecha 31 de octubre de 2019, donde se aprobó un PROYECTO denominado LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA, quedando distribuido de la siguiente manera: 40 lotes agrícolas (polígonos 1, 2, 3, 4, 5 y 6), y área de calles. Aprobándose el valor base para los Lotes Agrícolas con clase de suelo IV es de $ 1,026.92 por hectárea, 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 de ISTA”, aprobado en el punto XV del Acta de Sesión Ordinaria N° 03-2015 de fecha 21 de enero de 2015, y según reportes de valúos de fecha 09 de diciembre de 2020 y 25 de enero de 2021, inmuebles para beneficiar a peticionarios calificados dentro del **Programa Campesinos sin Tierra.**
2. Es necesario advertir a los solicitantes, 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. Evitar la tala de árboles existentes;
4. Evitar la quema de rastrojos en las áreas cultivables;
5. Evitar o disminuir el uso de agroquímicos en los cultivos;
6. Reforestar áreas aledañas a las viviendas;
7. Buen manejo y disposición de los desechos sólidos; y
8. 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. Conforme a las actas de posesión material de fechas 14 de septiembre y 16 de diciembre de 2020, elaboradas por el técnico de la Oficina Regional Oriental hoy Centro Estratégico de transformación e Innovación Agropecuaria CETIA IV, Sección de Transferencia de Tierras,

Rolando Coreas Funes, los solicitantes se encuentran poseyendo los inmuebles de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 4 y 5 años.

1. De acuerdo a las declaraciones simples contenidas en la Solicitudes de Adjudicación de Inmueble de fechas 14 de septiembre y 16 de diciembre de 2020, los solicitantes manifiestan que ni ellos, ni las integrantes de su grupo familiar son empleados del ISTA; situación verificada en el sistema de Consulta de Solicitantes para Adjudicación que contiene en la Base de Datos de Empleados de este Instituto.

Se ha tenido a la vista: Listado de Valores y Extensiones, reportes de valúo por lotes, solicitudes de adjudicación de inmuebles, actas de posesión material, copias de documentos únicos de identidad y de tarjetas de identificación tributaria, carencias de bienes, Certificación de Partida de Nacimiento, Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor de ISTA, reportes de búsqueda de los solicitantes para la adjudicación generado por la Oficina Regional Oriental hoy Centro Estratégico de Transformación e Innovación Agropecuaria, CETIA IV, Sección de Transferencia de Tierras, y por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos; 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 el Departamento de Asignación Individual y Avalúos recomienda aprobar lo solicitado.

Con base a lo expuesto anteriormente y de conformidad a los Artículos 105 inciso primero de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “a”, “g” y “h”, 51 y 52 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en relación al artículo 3 de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de Las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas Beneficiarios de la Reforma Agraria, la Junta Directiva, **ACUERDA: PRIMERO:** Aprobar la adjudicación y transferencia por compraventa de 02 lotes agrícolas a favor de los señores: **1) MARCOS RAMOS MARTINEZ**, y su cónyuge **DORY ELIZABETH CONSTANCIA DE RAMOS,** conocida porDORIS ELIZABETH CONSTANCIA**; 2) MARIA SUSANA CALDERÓN CABRERA,** y su menor hija **---;** de las generales antes relacionadas, ubicados en el Proyecto denominado **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA** desarrollado en el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA SAN RAMÓN FUT. SOL-2,** y según plano como **HACIENDA SAN RAMÓN 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: 03** |

**Tasa de Interés: 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- Campesino sin Tierra  **---**  ---- | Lotes:  ----00000 | Hacienda San Ramón El Coyolito, Futuro Solares-2 Resto | --- | --- | 2610.71 | 364.61 | 3190.34 |
| 2610.71 | 364.61 | 3190.34 |
| **Área Total: 2610.71**  **Valor Total ($): 364.61**  **Valor Total (¢): 3190.34** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- Campesino sin Tierra  **---**  --- | Lotes:  ----00000 | Hacienda San Ramón El Coyolito, Futuro Solares-2 Resto | --- | --- | 877.82 | 137.02 | 1198.93 |
| 877.82 | 137.02 | 1198.93 |
| **Área Total: 877.82**  **Valor Total ($): 137.02**  **Valor Total (¢): 1198.93** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **TOTAL LOTES** | **---** | **3488.53** | **501.63** | **4389.26** |

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

“”””IX) El señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen Técnico 36, presentado por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, referente a la **modificación del** **Punto IX del Acta de Sesión Ordinaria 32-97, de fecha 11 de septiembre de 1997 y XXIV del Acta de Sesión Ordinaria 10-98, de fecha 12 de marzo de 1998,** mediante los cuales se aprobó nómina de beneficiarios en el Proyecto de Asentamiento Comunitario en la **HACIENDA SANTA CLARA II,** en la actualidad identificadocomo Proyectos de Asentamiento Comunitario **SECTOR EL CASCO PORCION 1 y SECTOR EL CASCO PORCION 2,** desarrollados en la **HACIENDA SANTA CLARA**, situada en jurisdicción de San Luis Talpa, departamento de La Paz; **código de SIIE 081318, SSE 1937; entrega 12,** al respecto se hacen las siguientes consideraciones:

1. La Hacienda Santa Clara fue adquirida mediante expropiación realizada a la Sociedad EMPRESAS AGRUPADAS SOLHERNAN, S.A. con 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 $0.00783757 por Metro Cuadrado. Es importante mencionar que el valor correcto por metro cuadrado es de $ 0.007838 y no como se estableció en el acuerdo contenido en el Punto VII de Sesión Ordinaria N° 9-2020 de fecha 5 de marzo de 2020.

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 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.

1. Mediante 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 en mención, pero debido a la aprobación de nuevos planos por parte del Centro Nacional de Registros, fue modificado por el Punto VII del Acta de Sesión Ordinaria 9-2020 de fecha 5 de marzo de 2020, se aprobó entre otros los Proyectos de Asentamiento Comunitario denominados SECTOR EL CASCO PORCIÓN 1, que incluye --- solares para vivienda en los Polígonos D, F, H, I, J y K, cancha de futbol y calles, en un área de 15 Hás., 29 Ás., 34.03 Cás., inscrito a la matrícula ----00000 y SECTOR EL CASCO PORCIÓN 2, que incluye --- solares para vivienda en los Polígonos E y G, área ISTA y calles, en un área de 05 Hás., 30 Ás., 91.11 Cás., inscrito a la matrícula ----00000;
2. En el **Punto IX del Acta de Sesión Ordinaria 32-97, de fecha 11 de septiembre de 1997**, se adjudicó entre otros, el: **Solar ---, Polígono F-1,** con un área de 915.22 Mts.², y un precio de $117.15, a favor de los señores: Ánglel Ortiz, Angélica María Mejía Ortiz y Miguel Ángel Mejía Ortiz.

En el **Punto XXIV del Acta de Sesión Ordinaria 10-98, de fecha 12 de marzo de 1998**, se adjudicó entre otros, el inmueble identificado como: **Solar ---, Polígono E-1,** con un área de 855.56 Mts.², y un precio de $109.51, a favor de los señores: Raymundo Martínez Escobar y Zoila Esperanza Martínez Marroquín;

1. Habiéndose actualizado la información de la adjudicación de los inmuebles, se hace necesaria la modificación de los puntos citados anteriormente por las siguientes causales:

**Punto IX del Acta de Sesión Ordinaria 32-97, de fecha 11 de septiembre de 1997:**

1. Corrección de nomenclatura, área y precio, del Solar ---, Polígono F-1, esto debido a que Junta Directiva aprobó la adjudicación con un área de 915.22 Mts.²; y un precio de $117.15 sin embargo, al reprocesar los planos e inscribir la Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor de ISTA, resultó que la nomenclatura, área y precio han variado, siendola identificación correcta **SOLAR ---, POLÍGONO F, SECTOR EL CASCO PORCIÓN 1,** con un área de 935.91 Mts.² y un precio de $119.80; Según valúo de fecha 25 de enero de 2021 existiendo un aumento de área de 20.69 Mts.²; por lo tanto, la titular de la adjudicación tendrá que cancelar la cantidad de $2.65 adicionales a su deuda agraria, 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 11 de septiembre de 2020, anexa al expediente respectivo.
2. Excluir al señor Ángel Ortiz Flores, por fallecimiento, causal comprobada con la Certificación de la Partida de Defunción N° ---, Pagina ---, Tomo ---, Libro --- de Partidas de Defunción que la Alcaldía Municipal de ---, departamento de ---, llevó en el año ---, en la que consta que el referido señor,falleció el día --- de --- de ---, según Solicitud de Exclusión de beneficiario de fecha 20 de enero de 2021, es de aclarar que según el punto de Acta, el nombre del beneficiario de la adjudicación, se consigna como Anglel Ortiz, siendo lo correcto, según Certificación Partida de Defunción y documento anexos al expediente como Ángel Ortiz Flores.

**Punto XXIV del Acta de Sesión Ordinaria 10-98, de fecha 12 de marzo de 1998**

1. Corregir nomenclatura, área y precio, del Solar ---, Polígono E-1, esto debido a que Junta Directiva aprobó la adjudicación con un área de 855.56 Mts.²; y un precio de $ 109.51 sin embargo, al reprocesar los planos e inscribir la Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor de ISTA, resultó que la nomenclatura, área y precio han variado, siendola identificación correcta **SOLAR ---, POLIGONO E, SECTOR EL CASCO PORCIÓN 2,** con un área de 863.89 Mts.² y un precio de $110.58; según valúo de fecha 25 de enero de 2021, existiendo un aumento de área de 8.33 Mts.²; por lo tanto, la titular de la adjudicación tendrá que cancelar la cantidad de $1.07 adicionales a su deuda agraria, 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 09 de septiembre de 2020, anexa al expediente respectivo.
2. Excluir al señor Raymundo Martínez Escobar, por fallecimiento, causal comprobada con la Certificación de la Partida de Defunción N° ---, Pagina ---, Tomo ---, Libro --- de Partidas de Defunción que la Alcaldía Municipal de ---, departamento de ---, llevó en el año ---, en la que consta que el referido señor,falleció el día 20 de julio de 2013, según Solicitud de Exclusión de beneficiario de fecha 20 de enero de 2021.
3. Incluir al señor **HÉCTOR ARNOLDO RIVERA MARTÍNEZ,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ---, en su calidad de hijo de la titular, según Solicitud de Inclusión de beneficiario, de fecha 09 de septiembre de 2020, por lo que será el nuevo beneficiario de la adjudicación.
4. Corrección del nombre de la señora ZOILA ESPERANZA MARTÍNEZ MARROQUÍN, siendo lo correcto según Documento Único de Identidad, **ZOILA ESPERANZA MARTÍNEZ DE RIVERA**.
5. Es necesario advertir a las adjudicatarias, a través de una cláusula especial en las escrituras correspondientes de compraventa de los inmuebles que deberán cumplir las medidas ambientales emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, referentes a:
6. Reforestar áreas aledañas a las viviendas;
7. Buen manejo y disposición de los desechos sólidos y aguas servidas;
8. Búsqueda de mecanismo 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 VII del Acta de Sesión Ordinaria 09-2020 de fecha 05 de marzo de 2020.

1. Conforme Actas de Posesión Material de fechas 09 y 11 de septiembre de 2020, efectuadas por el técnico de Oficina Regional Paracentral hoy Centro Estratégico de Transformación e Innovación Agropecuaria, CETIA III, Sección de Transferencia de Tierras, señor Andrés Palacios, las beneficiarias se encuentran poseyendo los inmuebles de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 22 y 23 años.
2. De acuerdo a declaraciones simples contenidas en las Solicitudes de Adjudicación de Inmuebles de fechas 09 y 11 de septiembre de 2020, las adjudicatarias manifiestan que ni ellas ni los integrantes de su grupo familiar son empleados del ISTA; situación verificada en el Sistema de Consulta de Solicitantes para Adjudicaciones que contiene en la Base de Datos de Empleados de este Instituto.

Tomando en cuenta lo expuesto y habiendo tenido a la vista: cuadro de causales, listado de valores y extensiones, reportes de valúos por Solares, Solicitudes de Adjudicación de Inmuebles, copias simples de acuerdos de Junta Directiva, solicitudes de inclusión y exclusión de beneficiarios, copias simples de Documentos Únicos de Identidad, copias simples de Tarjetas de Identificación Tributaria, Certificaciones de Partidas de Nacimiento, Certificaciones Partidas de Defunción, Actas de Posesión Material, Actas de Reconocimiento de Pago por Área que Excede a la Adjudicada, constancias de cancelación de créditos, calcas de los inmuebles (plano antiguo y plano aprobado), Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor de ISTA, reportes de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones emitidos por la la Oficina Regional Paracentral, hoy Centro Estratégico de Transformación e Innovación Agropecuaria CETIA III, Sección de Transferencia de Tierras, y este Departamento, reporte de inmuebles pendientes de escriturar; se estima procedente resolver favorablemente a lo solicitado.

Estando conforme a Derecho la documentación correspondiente, el Departamento de Asignación Individual y Avalúos con el Visto Bueno de la Gerencia de Desarrollo Rural 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 los siguientes Puntos de Acta: IX DE SESIÓN ORDINARIA 32-97, DE FECHA 11 DE SEPTIEMBRE DE 1997,** en el cual se aprobó la adjudicación, entre otros, del **Solar ---, Polígono F-1**, en los siguientes términos: **a)** Corregir nomenclatura, área y precio, del Solar ---, Polígono F-1, con un área de 915.22 Mts.², y un precio de $ 117.15, siendo lo correcto **SOLAR ---, POLÍGONO F, SECTOR EL CASCO PORCIÓN 1,** con un área de 935.91 Mts.² y un precio de $119.80; existiendo una diferencia de área de 20.69 Mts.², adicionales a lo aprobado; **b)** Excluir al señor Ángel Ortiz Flores, por FALLECIMIENTO; **y XXIV DE SESIÓN ORDINARIA 10-98, DE FECHA 12 DE MARZO DE 1998,** en el cual se aprobó la adjudicación, entre otros, del **Solar ---, Polígono E-1** en los siguientes términos: **a)** Corregir nomenclatura, área y precio, del Solar ---, Polígono E-1 con un área de 855.56 Mts.²; y un precio de $109.51 siendo lo correcto **SOLAR ---, POLIGONO E, SECTOR EL CASCO PORCIÓN 2,** con un área de 863.89 Mts.² y un precio de $110.58, existiendo una diferencia de área de 8.33 Mts.² adicionales a lo aprobado; **b)** Excluir al señor Raymundo Martínez Escobar, por FALLECIMIENTO; **c)** Incluir al señor **HÉCTOR ARNOLDO RIVERA MARTÍNEZ,** de generales antes expresadas; y **d)** Corregir el nombre de la señora ZOILA ESPERANZA MARTÍNEZ MARROQUÍN, siendo lo correcto según Documento Único de Identidad, **ZOILA ESPERANZA MARTINEZ DE RIVERA**; inmuebles ubicados en los Proyectos de Asentamiento Comunitario denominados **SECTOR EL CASCO PORCIÓN 1 y SECTOR EL CASCO PORCIÓN 2,** desarrollados en la **HACIENDA SANTA CLARA**, situada en jurisdicción de San Luis Talpa, departamento de La Paz; quedando las adjudicaciones de acuerdo al cuadro de valores y extensiones siguientes:

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

|  |
| --- |
| **No DE ENTREGA: 12** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- Campesino sin Tierra  **---**  --- | Solares:  ----00000 | HACIENDA SANTA CLARA SECTOR EL CASCO PORCION 1 | --- | --- | 935.91 | 119.80 | 1048.25 |
| 935.91 | 119.80 | 1048.25 |
| **Área Total: 935.91**  **Valor Total ($): 119.80**  **Valor Total (¢): 1048.25** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- Nuevas Opciones  **---**  --- | Solares:  ----00000 | HACIENDA SANTA CLARA SECTOR EL CASCO PORCION 2 | --- | --- | 863.89 | 110.58 | 967.58 |
| 863.89 | 110.58 | 967.58 |
| **Área Total: 863.89**  **Valor Total ($): 110.58**  **Valor Total (¢): 967.58** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **2** | **1799.80** | **230.38** | **2015.83** |
| **TOTAL LOTES** | **0** | **0** | **0** | **0** |

**SEGUNDO:** Advertir a las adjudicatarias, 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 realice los cambios correspondientes en la Base de Datos. **CUARTO:** Instruir a la Gerencia de Desarrollo Rural para que, a través de la Sección de Cobros, realice las gestiones correspondientes para el cobro en concepto de: excedentes de áreas a los inmuebles, y de gastos administrativos y de escrituración. **QUINTO**: Autorizar a la Gerencia Legal para que a través del Departamento de Escrituración elabore las respectivas escrituras y del Departamento de Registro para que realice los trámites de inscripción de las mismas. **SEXTO:** Facultar al señor Presidente para que por sí, o por medio de Apoderado Especial, comparezca al otorgamiento de las correspondientes escrituras. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFÍQUESE. “”””””















““””X) A solicitud de la señora: **ANA YAMILETH AMAYA LARA,** 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 técnico 37, relacionado con la adjudicación en venta de 01 lote agrícola, ubicado en el Proyecto de LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA Y ASENTAMIENTO COMUNITARIO denominado **HACIENDA SAN JOSÉ ARRAZOLA y HACIENDA GUAYACÁN NÚMERO UNO, PARCELA 3,** conocido administrativamente como **HACIENDA GUAYACÁN Y LAS VERTIENTES, (RESTO NOR ORIENTE Y RESTO SUR),** **código de proyecto 061801, SSE 1151, entrega 54**,ubicado en cantón Las Flores, jurisdicción de Tonacatepeque, departamento de San Salvador; en el cual el Departamento de Asignación Individual hace las siguientes consideraciones:

1. El ISTA. Adquirió mediante compraventa 3 porciones, las cuales se identifican de la siguiente manera:

* **El Guayacán**, con una extensión superficial de 1,144,699.00 Mts², por un precio de $995,890.00, conforme Acuerdo de Junta Directiva contenido en el Punto XVII del Acta de Sesión Ordinaria N° 39-2009, de fecha 25 de noviembre de 2009.
* **Resto Nor Oriente**, con una extensión superficial de 763,487.78 Mts², por un precio de $664,230.00, conforme Acuerdo de Junta Directiva contenido en el Punto XXXI del Acta de Sesión Ordinaria N° 40-2009, de fecha 2 de diciembre de 2009.
* **Resto Sur**, con una extensión superficial de 262,504.42 Mts², por un precio de $228,380.00, conforme Acuerdo de Junta Directiva contenido en el Punto XIV del Acta de Sesión Ordinaria N° 8-2010, de fecha 25 de febrero de 2010.

Los inmuebles fueron reunidos resultando un área de 217 Hás. 06 Ás. 91.20 Cás, reunión inscrita a la matrícula ----00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, departamento de San Salvador, por un precio total de $1,888, 500.00, a razón de un precio por hectárea de $8,699.99 y por metro cuadrado de $0.869900. Es de mencionar que el inmueble del caso fue remedido resultando de dicho acto un área total de 215 Hás. 47 Ás. 20.40 Cás.

1. En el Punto XIX del Acta de Sesión Ordinaria 12-2013, de fecha 04 de abril de 2013, se aprobó el Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA SAN JOSÉ ARRAZOLA y HACIENDA GUAYACÁN NUMERO UNO, PARCELA TRES,** conocido administrativamente como **HACIENDA EL GUAYACAN Y LAS VERTIENTES (RESTO NOR ORIENTE Y RESTO SUR),** ubicado en cantón Las Flores, jurisdicción de Tonacatepeque, departamento de San Salvador, con un área de 215 Hás. 47 Ás. 20.40 Cás., inscrito a la matrícula ----00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, departamento de San Salvador, que comprendió: Lotificación Agrícola --- Lotes Agrícolas (Polígonos del 1 al 13), Asentamiento Comunitario --- Solares (Polígonos del A al L), Reservorio, Planta de Tratamiento de Aguas Negras (ANDA), Iglesia, Pozos, Canal, Acceso 1, Acceso 2, Talud, Casa Comunal, Zonas de Protección (de la ZP-1 a la ZP-23), Zonas Verdes (de la ZV-1 a la ZV-9), Quebradas (de la 1 a la 10) y Calles. Se recomienda un precio de venta por **$** 14,137.49 por hectárea para el Lote Agrícola, lo anterior con base al Punto XXV del Acta de Sesión Ordinaria 26-2010 de 15 de julio de 2010, inmueble para beneficiar a personas calificadas dentro del **Programa Campesinos Sin Tierras.**
2. Conforme al Acta de Posesión Material de fecha 23 de noviembre de 2020, elaborada por el técnico del Centro Estratégico de Transformación e Innovación Agropecuaria CETIA II, SecciónTransferencia de Tierras, señor: Carlos Mauricio Siliezar Parada, la solicitante se encuentra poseyendo el inmueble de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 2 años.
3. De acuerdo a la Solicitud de Adjudicación de Inmueble 2302 de fecha 23 de noviembre de 2020, se encuentra anexa Declaración Jurada, otorgada en la ciudad y departamento de San Salvador, el día 11 de noviembre de 2020, ante los oficios notariales del Licenciado JESUS AMILCAR RODRIGUEZ MENJIVAR, por la señora ANA YAMILETH AMAYA LARA, en la que manifiesta que con el propósito de representar a su menor hijo designado como co-beneficiario de su adjudicación y ante la

ausencia del padre, declara que desconoce su paradero desde hace 4 años, habiendo agotado todos los medios necesarios para su localización, no pudiendo por tal motivo ejercer la representación conjunta que de conformidad al Código de Familia, es conferida a ambos padres, en lo concerniente a la firma de la Escritura Pública de Compraventa y a la Constitución del Gravamen Hipotecario, en el caso de que el pago del precio 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.

1. De acuerdo a declaración simple contenida en la solicitud de adjudicación de inmueble de fechas 23 de noviembre de 2020, la solicitante manifiesta que no es empleada del ISTA; situación verificada en el Sistema de Consulta de Solicitantes para Adjudicaciones que contiene la Base de Datos de Empleados de este Instituto.

Se ha tenido a la vista: Cuadro de Valores y Extensiones, reporte de valúo por lote, solicitud de adjudicación de inmueble, copia de documento único de identidad y de tarjetas de identificación tributaria, carencia de bienes, Certificación de Partida de Nacimiento, acta de posesión material, Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, reportes de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones generados por el Centro Estratégico de Transformación e Innovación Agropecuaria CETIA II, Sección de Transferencia de Tierras,; 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 el Departamento de Asignación Individual y Avalúos 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: **ANA YAMILETH AMAYA LARA** y su menor hijo **---,** de las genérales antes relacionadas, ubicado en el Proyecto de LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA Y ASENTAMIENTO COMUNITARIO denominado **HACIENDA SAN JOSÉ ARRAZOLA y HACIENDA GUAYACÁN NÚMERO UNO, PARCELA 3,** conocido administrativamente como **HACIENDA GUAYACÁN Y LAS VERTIENTES, (RESTO NOR ORIENTE Y RESTO SUR),** situada en jurisdicción de Tonacatepeque, departamento de San Salvador,quedando la adjudicación conforme al cuadro de valores y extensiones siguiente:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **BENEFICIARIO** | **MATRICULA** | **PORCION** | **POL** | **No** |  |  |  |

|  |
| --- |
| **No DE ENTREGA: 54** |

**Tasa de Interés: 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- Campesino sin Tierra  **---**  --- | Lotes:  ----00000 | HDA. SAN JOSE ARRAZOLA Y HDA. GUAYACAN 1 PARCELA 3 | --- | --- | 4515.47 | 6383.74 | 55857.73 |
| 4515.47 | 6383.74 | 55857.73 |
| **Área Total: 4515.47**  **Valor Total ($): 6383.74**  **Valor Total (¢): 55857.73** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **TOTAL LOTES** | **---** | **4515.47** | **6383.74** | **55857.73** |

**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 de escrituración. **CUARTO:** Autorizar a la Gerencia Legal para que a través del Departamento de Escrituración elabore la respectiva escritura y al Departamento de Registro para que realice los trámites de inscripción de la misma. **QUINTO:** Facultar al señor Presidente para que por sí, o por medio de Apoderado Especial, comparezca al otorgamiento de la correspondiente escritura. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.””””

““””XI) A solicitud del señor: **JOSE SAMUEL TEO GONZALEZ**, de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad Número ---, y su hijo **JOSUE SAMUEL TEO ZEPEDA**, 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 técnico 38, 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,** ubicado en jurisdicción de Puerto El Triunfo, departamento de Usulután; **código de SIIE 111414, SSE 1838; entrega 27**; en el cual el Departamento de Asignación Individual y Avalúos 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 formó 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, inscrito a la Matrícula ----00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután, según consta en Escritura Pública de Compraventa N° --- del Libro --- de Protocolo otorgada el día 21 de diciembre de 2017, por el señor Sixto David González Pacheco, ante los oficios del Notario Balbino Santos Figueroa.

* Área adquirida 13 Hás. 73 Ás. 65.57 Cás.
* Valor de Adquisición Total $ 77,814.00
* Valor de Adquisición por Há $ 5,664.74
* Valor de Adquisición por Mt² $ 0.566474

Dicho inmueble ha sido objeto de Desmembración, generando el 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, con un área de 11 Hás. 19 Ás. 43.04 Cás., inscrito a favor del ISTA bajo la Matrícula ----00000, en el que se implementó un PROYECTO denominado LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA.

1. En el Punto VI del acta de Sesión Ordinaria 05-2019 de fecha 04 de marzo de 2019, se aprobó el Proyecto denominado **Lotificación Agrícola** desarrollado enel inmueble identificado como HACIENDA EL TERCIO P 3-2, y según Plano como HACIENDA EL TERCIO PORCION 3-2, PORCION 1, que comprende --- Lotes Agrícolas (Polígonos del 1 al 39), 3 Áreas de Reserva ISTA 1, 2 y 3, 8 Zonas de Protección (de la 1 a la 8), casa comunal, 4 iglesias evangélicas ( de la 1 a la 4), cancha de futbol, 4 canaletas (de la 1 a la 4), dreno, desagüe y área de Calles, en un área total de 11 Hás. 19 Ás. 43.04 Cás. Aprobándose los valores base de venta por hectárea para los lotes agrícolas con clase de suelo IIIh de $ 8,782.80 por lo que se recomienda un precio de venta para éste de $ 13,262.03, lo anterior 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 25 de enero de 2015, y según reporte de valúo de fecha 25 de enero de 2021, inmueble para beneficiar a peticionario calificado dentro del **Programa de Campesinos sin Tierra.**
2. Es necesario advertir al adjudicatario, a través de una cláusula especial en la escritura correspondiente de compraventa del inmueble que deberá cumplir las medidas ambientales emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, referentes a:
3. Evitar la tala de árboles en las áreas de bosque;
4. Protección de los bosques de galería y salado;
5. Delimitar las zonas de protección del río, canaleta y océano;
6. Compensación por tala de árboles (por cada árbol talado sembrar un número mayor);
7. Manejo adecuado de aguas residuales; y
8. 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. Conforme al acta de posesión material de fecha 12 de enero de 2021, elaborada por el técnico del Centro Estratégico de Transformación e Innovación Agropecuaria, CETIA IV (Usulután) Sección de Transferencia de Tierras, señor Ramón Antonio Bonilla, el solicitante se encuentra poseyendo el inmueble de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 1 año.
2. De acuerdo a declaración simple contenida en la solicitud de adjudicación de inmueble de fecha 12 de enero de 2021, el solicitante manifiesta que ni él ni el integrante de su grupo familiar son empleados del ISTA; situación verificada en el Sistema de Consulta de Solicitante para Adjudicación que contiene la Base de Datos de Empleados de este Instituto.

Se ha tenido a la vista: Cuadro de Valores y Extensiones, reporte de valúo por lote, solicitud de adjudicación de inmueble, acta de posesión material, copias de documentos únicos de identidad y tarjetas de identificación tributaria, Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, reporte de búsqueda de solicitante para adjudicación generados por el Centro Estratégico de Transformación e Innovación Agropecuaria CETIA IV, (Usulután) Sección de Transferencia de Tierras, y por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos; 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 el Departamento de Asignación Individual y Avalúos recomienda aprobar lo solicitado.

Con base a lo expuesto anteriormente y de conformidad a los Artículos 105 inciso primero de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “a”, “g” y “h”, 51 y 52 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en relación al artículo 3 de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de Las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas Beneficiarios de la Reforma Agraria, la Junta Directiva, **ACUERDA: PRIMERO:** Aprobar la adjudicación y transferencia por compraventa de 01 lote agrícola a favor del señor: **JOSE SAMUEL TEO GONZALEZ,** y su hijo **JOSUE SAMUEL TEO ZEPEDA**; de las generales antes relacionadas, ubicado en el Proyecto denominado Lotificación Agrícola 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: 27** |

**Tasa de Interés: 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- Campesino sin Tierra  **---**  --- | Lotes:  ----00000 | HDA. EL TERCIO PORCION 1 | --- | --- | 194.20 | 257.55 | 2253.56 |
| 194.20 | 257.55 | 2253.56 |
| **Área Total: 194.20**  **Valor Total ($): 257.55**  **Valor Total (¢): 2253.56** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **TOTAL LOTES** | **---** | **194.20** | **257.55** | **2253.56** |

**SEGUNDO:** Advertir al solicitante, a través de una cláusula especial en la escritura correspondiente de compraventa del inmueble, que deberá cumplir con las medidas ambientales 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 de escrituración. **QUINTO:** Autorizar a la Gerencia Legal para que a través del Departamento de Escrituración elabore la respectiva escritura y al Departamento de Registro para que realice los trámites de inscripción de la misma. **SEXTO:** Facultar al señor Presidente para que por sí, o por medio de Apoderado Especial, comparezca al otorgamiento de la correspondiente escritura. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.””””

“”””XII) El señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen técnico 39, presentado por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, referente a la **modificación del** **Punto IX del Acta de Sesión Ordinaria 32-97, de fecha 11 de septiembre de 1997,** mediante el cual se aprobó nómina de beneficiarios, en la Hacienda Santa Clara II, en esta época identificado como Proyecto de Asentamiento Comunitario **SECTOR EL PUERTO,** desarrollado en el inmueble denominado como **HACIENDA SANTA CLARA**, situada en jurisdicción de San Luis Talpa, departamento de La Paz; **código de SIIE 081317, SSE 1936; entrega 12**, al respecto se hacen las siguientes consideraciones:

1. La Hacienda Santa Clara fue adquirida mediante expropiación realizada a la Sociedad EMPRESAS AGRUPADAS SOLHERNAN, S.A. con 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 $0.00783757 por metro cuadrado. Es importante mencionar que el valor correcto por metro cuadrado es de $ 0.007838 y no como se estableció en el acuerdo contenido en el Punto VII de Sesión Ordinaria 09-2020 de fecha 5 de marzo de 2020.

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 N° 11, de fecha 2 de junio de 1981, se establece que el área indemnizada es de 3,900 Hás., 00 Ás., 12.99 Cás.

1. Mediante 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 en mención, pero debido a la aprobación de nuevos planos por parte del Centro Nacional de Registros, fue modificado por el Punto VII del Acta de Sesión Ordinaria 09-2020 de fecha 5 de marzo de 2020, en el que se aprobó entre otros, el Proyecto de Asentamiento Comunitario denominado SECTOR EL PUERTO, que incluye --- solares para vivienda en los Polígonos A, C y D y calles, en un área de 05 Hás., 85 Ás., 25.81 Cás., inscrito a la matrícula ----00000.
2. En el **Punto IX del Acta de Sesión Ordinaria 32-97, de fecha 11 de septiembre de 1997**, se adjudicó entre otros, el **Solar ---, Polígono A-3,** con un área de 1,098.42 Mts.², y un precio de $140.60, a favor de los señores: Elmer Enrique Díaz, Carla Yanira Díaz Granadeño, Sandra Yanira Granadeño Jovel y Vidal Enrique Díaz Granadeño.
3. Habiéndose actualizado la información de la adjudicación del inmueble, se hace necesaria la modificación del Punto de Acta citado anteriormente por las siguientes causales:
4. Corregir nomenclatura y área, del Solar 09, Polígono A-3, esto debido a que Junta Directiva aprobó la adjudicación con un área de 1,098.42 Mts.², sin embargo, al reprocesar los planos e inscribir la Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor de ISTA, resultó que la nomenclatura y área han variado, siendola identificación correcta **SOLAR ---, POLÍGONO A, SECTOR EL PUERTO,** con un área de 1,080.64 Mts.²; resultando que ésta ha disminuido en 17.78 Mts.²; lo cual ha sido aceptado por el titular de la adjudicación, según consta en el Acta de Aceptación de Corrección de Nomenclatura y Reducción de Área de Inmueble, de fecha 01 de octubre de 2020, anexa al expediente respectivo.
5. Excluir de la adjudicación del inmueble a la señora CARLA YANIRA DÍAZ GRANADEÑO, por la causal de abandono, de acuerdo a Solicitud de Exclusión de Beneficiario de fecha 01 de octubre de 2020, situación robustecida con la Declaración Jurada de fecha 31 de julio de 2019, otorgada ante los Oficios del Notario Rodolfo Valentín Palacios Ayala, y que ha sido presentada por el señor Elmer Enrique Díaz, actuando en carácter propio como titular de la adjudicación del inmueble relacionado, en la que declara que desconoce el paradero de la señora Carla Yanira Díaz Granadeño desde hace 5 años, habiendo agotado todos los medios necesarios para su localización, causal comprobada con el Acta de Abandono de fecha 01 de octubre de 2020, elaborada por el técnico del Centro Estratégico de Transformación e Innovación Agropecuaria, CETIA III, Sección de Transferencia de Tierras, señor Hernán Rojas, en la que se hizo constar que la señora Carla Yanira Díaz Granadeño, ha abandonado el inmueble que le fue adjudicado, desde hace 5 años, documentos anexos al expediente respectivo.
6. Corrección del nombre de la señora Sandra Yanira Granadeño Jovel, siendo lo correcto según Documento Único de Identidad, SANDRA YANIRA GRANADEÑO DE DIAZ.
7. 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:
8. Reforestar áreas aledañas a las viviendas;
9. Buen manejo y disposición de los desechos sólidos y aguas servidas;
10. Búsqueda de mecanismo 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 VII del Acta de Sesión Ordinaria 09-2020 de fecha 05 de marzo de 2020.

1. Conforme Acta de Posesión Material de fecha 01 de octubre de 2020 efectuada por el Centro Estratégico de Transformación e Innovación Agropecuaria, CETIA III, Sección de Transferencia de Tierras, señor Hernán Rojas, el solicitante se encuentra poseyendo el inmueble de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 23 años.
2. De acuerdo a declaración simple contenida en la Solicitud de Adjudicación de Inmueble de fecha 11 de diciembre de 2020, el adjudicatario manifiesta que ni él ni los integrantes de su grupo familiar son empleados del ISTA; situación verificada en el Sistema de Consulta de Solicitantes para Adjudicaciones que contiene en la Base de Datos de Empleados de este Instituto.

Tomando en cuenta lo expuesto y habiendo tenido a la vista: cuadro de causales, listado de valores y extensiones, reporte de valúo por Solar, Solicitud de Adjudicación de Inmueble, copias simples de acuerdos de Junta Directiva, solicitud de exclusión de beneficiario, copias simples de Documentos Únicos de Identidad, copias simples de Tarjetas de Identificación Tributaria, Certificación de Partida de Nacimiento, Acta de Abandono, Declaración Jurada, Acta de Posesión Material, Acta de Aceptación de Corrección de Nomenclatura y Reducción de Área de Inmueble, constancia de cancelación de créditos, calca del inmueble (plano antiguo y plano aprobado), Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor de ISTA, reporte de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones emitidos por el Centro Estratégico de Transformación e Innovación Agropecuaria CETIA III, Sección de Transferencia de Tierras, y este Departamento, reporte de inmuebles pendientes de escriturar; se estima procedente resolver favorablemente a lo solicitado.

Estando conforme a Derecho la documentación correspondiente el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, con el Visto Bueno de la Gerencia de Desarrollo Rural 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 IX del Acta de Sesión Ordinaria 32-97, de fecha 11 de septiembre de 1997,** en el cual se aprobó la adjudicación, entre otros, del **Solar 09, Polígono A-3,** en los siguientes términos: **a)** Corregir nomenclatura y área del Solar 09, Polígono A-3, con un área de 1,098.42 Mts.², siendo lo correcto **SOLAR 09, POLIGONO A, SECTOR EL PUERTO,** con un área de 1,080.64 Mts.²; **b)** Excluir a la señora CARLA YANIRA DÍAZ GRANADEÑO, por abandono; y **c)** Corregir el nombre de la señora SANDRA YANIRA GRANADEÑO JOVEL, siendo lo correcto según Documento Único de Identidad, **SANDRA YANIRA GRANADEÑO DE DÍAZ**; inmueble ubicado en el Proyecto de Asentamiento Comunitario denominado **SECTOR EL PUERTO,** desarrollado en la **HACIENDA SANTA CLARA,** situada en jurisdicción de San Luis Talpa, departamento de La Paz; quedando la adjudicación de acuerdo al cuadro de valores y extensiones siguiente:

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

|  |
| --- |
| **No DE ENTREGA: 12** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- Nuevas Opciones  **---**  ---  --- | Solares:  ----00000 | HACIENDA SANTA CLARA SECTOR EL PUERTO | --- | --- | 1080.64 | 140.60 | 1230.25 |
| 1080.64 | 140.60 | 1230.25 |
| **Área Total: 1080.64**  **Valor Total ($): 140.60**  **Valor Total (¢): 1230.25** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **1** | **1080.64** | **140.60** | **1230.25** |
| **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 V del presente punto de acta. **TERCERO:** Comisionar al Departamento de Créditos de este Instituto, para que realice los cambios correspondientes en la Base de Datos. **CUARTO:** Instruir a la Gerencia de Desarrollo Rural para que, a través de la Sección de Cobros, realice las gestiones correspondientes para el cobro en concepto de gastos administrativos y 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 el trámite 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. NOTIFÍQUESE.””””””























































































































































““””XIII) A solicitud de los señores: 1**) BLADIMIR AMÉRICO SUNCIN LIMA,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número---- y su compañera de vida **WENDY MARCELA AGUILAR RODRIGUEZ,** de --- años de edad, ---, del domicilio y departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; y **2)** **EDITH LISSETTE UMAÑA VILLALOBOS,** de --- años de edad, ---, del domicilio y departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y su compañero de vida **FELIX EDUARDO MENDEZ GUIROLA,** de --- años de edad, ---, del domicilio y departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ----; el señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen técnico 40, relacionado con la adjudicación en venta de 02 solares para vivienda, ubicados en el Proyecto de ASENTAMIENTO COMUNITARIO y LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA, desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA SINGUIL Y SANTA RITA,** y según planoscomo **HACIENDA EL SINGUIL Y SANTA RITA PORCIÓN 1,** situado en jurisdicción de El Porvenir, y departamento de Santa Ana, **código de proyecto 020518, SSE 1395, entrega 14**; en el cual el Departamento de Asignación Individual y Avalúos hace las siguientes consideraciones:



















1. La Hacienda El Singuil fue adquirida mediante compraventa hecha a la Sociedad Explotaciones Cafetaleras S.A. de C. V., según consta en el Acuerdo contenido en el Punto XII, del Acta de Sesión Ordinaria N° 7-2001, de fecha 15 de febrero del año 2001, el cual fue ampliado por acuerdo contenido en el Punto XII, del Acta de Sesión Ordinaria N° 10-2001, de fecha 7 de marzo del año 2001, y modificado en el acuerdo contenido en el Punto XXVI, del Acta de Sesión Ordinaria N° 15-2001, de fecha 19 de abril del año 2001, estableciéndose finalmente como área total adquirida de 1,432,736.04 Mts.², por un valor de $503,434.95. Se aclara que a pesar de haberse adquirido el inmueble con un área de 1,432,736.04 Mts.², este inmueble fue inscrito a favor del ISTA al N° ---, del Libro ---, trasladado al SIRyC a la matrícula ----00000, con un área registral de 1,366,338.00 Mts.², sobre la cual se efectuaron desmembraciones quedando los inmuebles según detalle:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Denominación** | **Área m²** | **Valor $** | **Inscripción** | **Matrícula** | **Factor Unitario $/m²** |
| Porción 1 | 32,953.23 | 503,434.95 | --- Libro --- | ----00000 | 0.368442 |
| Porción 2 | 540,410.04 | ----00000 |
| Porción 3 | 7,874.81 | ----00000 |
| Calles | 29,094.50 | - |
| Ríos | 6,216.53 | - |
| Resto Registral | 749,788.89 | ----00000 |
| **Total** | **1,366,338.00** |  |  |  |  |

En el Punto L, del Acta de Sesión Ordinaria 34-2012, de fecha 3 de octubre de 2012, se aprobó el Proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA EL SINGUIL,** denominando el proyecto como: **HACIENDA EL SINGUIL PORCIÓN 2**, inscrito a favor del ISTA a la matrícula ----00000, con un área de 540,410.04 Mt², que comprendió --- lotes agrícolas (Polígono 1) --- solares y áreas complementarias, destinado el Proyecto para el Programa de Solidaridad Rural y Campesinos sin Tierra, siendo inscrita la DCD estando en proceso de finalización de la adjudicación y escrituración de los inmuebles a los beneficiarios, por lo que no será necesario efectuar ninguna modificación. En el Punto XXXIV, del Acta de Sesión Ordinaria 36-2015, de fecha 24 de septiembre de 2015, se aprobó el Proyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble denominado **HACIENDA EL SINGUIL PORCIÓN 3,** inscrito a favor del ISTA a la matrícula ----00000, con un área que fue remedida por lo que quedo con una extensión superficial de 8,504.68 Mts.², que comprende --- solares del Polígono “T”, iglesia y calles, destinado para el Programa de Solidaridad Rural, siendo inscrita la DCD, estando en proceso de finalización de la adjudicación y escrituración de los inmuebles a los beneficiarios, por lo que no será necesario efectuar ninguna modificación.

**HACIENDA EL SINGUIL y PORCIÓN SANTA RITA:**

Ofrecida en venta por los señores Emmanuel Antonio Morales Menéndez, Ángel Rogelio Mauricio Morales Menéndez, Rogelio Ronald Enecon Morales Méndez y Mery Margareth Cristal Morales Menéndez, según costa en el acuerdo contenido en el Punto XIX, del Acta de Sesión Ordinaria N° 25-2001, de fecha 28 de junio del año 2001, cuya adquisición se realizó de dos formas, una parte por compraventa y la otra por expropiación, por ser excedente de tierras rústicas del límite de 245 hectáreas, tal como se muestra en el cuadro siguiente:

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

Mediante el Punto XXX, del Acta de Sesión Ordinaria 37-2001, de fecha 27 de septiembre de 2001, se aprobó el proyecto de Asentamiento Comunitario que se ha desarrollado en la **HACIENDA** **EL SINGUIL, PORCIONES SANTA RITA Y SINGUIL,** en un área de 258,743.13 M², que comprende: en la **PORCIÓN SANTA RITA SECTOR NORTE Y SUR**, Asentamiento Comunitario No. 1; --- solares para vivienda polígono A al P, y en las Porciones **SINGUIL SECTOR NORTE,** Asentamiento comunitario No. 2; ---solares para vivienda,polígonos del E al S;y en **SECTOR SUR,** polígono A al Z, más áreas de servicios, destinado para el Programa de Solidaridad Rural. En el acuerdo contenido en el Punto LI, de Acta de Sesión Ordinaria 34-2012, de fecha 3 de octubre de 2012, se aprobó el proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario denominando el proyecto como: **HACIENDA EL SINGUIL PORCIÓN SANTA RITA PORCIÓN 1,** inscrito a favor del ISTA a la matrícula ----00000, con un área de 343,715.27 M², que comprende ---lotes agrícolas, --- solares y áreas complementarias, destinado para el Programa de Solidaridad Rural y Campesinos sin Tierras siendo inscrita la DCD, estando en proceso de finalización de la adjudicación y escrituración de los inmuebles a los beneficiarios, por lo que no será necesario efectuar ninguna modificación.

Según el Punto XXIII, del Acta de Sesión Ordinaria 40-2012, de fecha 21 de noviembre de 2012, se aprobó el proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario denominando el proyecto como**: HACIENDA EL SINGUIL PORCIÓN SANTA RITA PORCIÓN 2,** inscrito a favor de ISTA a la matrícula ----00000, con un área de 250,262.14 M², que comprendió --- lotes agrícolas, --- solares y calles, destinado para el Programa de Solidaridad Rural siendo inscrita la DCD¸ estando en proceso de finalización de la adjudicación y escrituración de los inmuebles a los beneficiarios, por lo que no será necesario efectuar ninguna modificación. Para poder continuar con el desarrollo de los proyectos en las porciones restantes fue necesario realizar diligencias de reunión de inmueble de **HACIENDA EL SINGUIL PORCIÓN 1**, con un área de 32,953.23 Mts.², inscrito a favor del ISTA a la matrícula 20220870-00000 y **HACIENDA EL SINGUIL PORCIÓN SANTA RITA PORCIÓN 3**, con un área de 167,481.15 Mts.², inscrita a favor del ISTA a la matrícula ----00000; la que fue inscrita a la matrícula ----00000, con un área de 200,434.38 Mts.², posteriormente se realizó una remedición en el inmueble, reduciendo su área a 183,243.38 M², sobre el cual según consta el Punto III, de Acta de Sesión Ordinaria No. 30-2014, de fecha 20 de agosto del año 2014, se aprobó el proyecto de Lotificación agrícola y Asentamiento Comunitario denominando como: **HACIENDA EL SINGUIL PORCIÓN 1** **y** **HACIENDA EL SINGUIL PORCIÓN SANTA RITA PORCIÓN 3**, que comprende --- Lotes agrícolas (polígonos 1 y 2), --- solares, iglesia, zona de protección y calles, destinado para el Programa de Solidaridad Rural, siendo inscrita la DCD, estando en proceso de finalización de la adjudicación y escrituración de los inmuebles a los beneficiarios, por lo que no será necesario efectuar ninguna modificación. Que con la finalidad de continuar con el proceso de desarrollo de proyectos en el resto de los inmuebles que aún tienen pendientes procesos de aprobación de planos en CNR, se han seguido diligencias de reunión de inmuebles en las porciones que se detallan a continuación:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Denominación** | **Matrícula** | **Origen** | **Área m2** | **Matrícula de Reunión** |
| **HACIENDA EL SINGUIL RESTO** | **----00000** | **Compraventa** | **749,788.89** | **----00000** |
| **HACIENDA EL SINGUIL y SANTA RITA PORCIÓN 4** | **----00000** | **Compraventa** | **291,161.92** |
| **SIN DENOMINACIÓN** | **----00000** | **Excedente** | **364,356.85** |
| **TOTAL** |  |  | **1,405,307.66** |  |

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

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

Los inmuebles antes descritos fueron remedidos originándose las porciones siguientes:

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

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

* Área de Proyecto Mts.² (Según Remedición) : 1,488,087.70
* Valor del inmueble $ 506,552.54
* Valor por hectárea $ 3,404.05
* Factor Unitario $/m² $ 0.340405

1. Mediante el **Punto XII, de Sesión Ordinaria 29-2019, de fecha 20 de noviembre de 2019,** se aprobó El Proyecto deLotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario, en el inmueble denominado registralmente como **HACIENDA SINGUIL Y SANTA RITA,** y según planos como **HACIENDA EL SINGUIL Y SANTA RITA, PORCIÓN 1, y HACIENDA EL SINGUIL Y SANTA RITA, PORCIÓN 2,** detalle de los inmuebles **HACIENDA EL SINGUIL Y SANTA RITA, PORCIÓN 1:** que incluye --- Solares de vivienda polígonos “A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, LL, M, N, O, P, Q, R, S, T”, --- Lotes Agrícolas, Polígonos 1, 2, 3, 4, 5; Canaleta, Pantano, Zona Verde, Bosque, Bosque la Tacuacina, Cerro la Balastrera, Rio El Brujo, Rio La Tacuacina, Zonas de Protección, Quebradas y Calles, con una extensión superficial de 140 Hás. 97 Ás. 60.87 Cás. Equivalente a 1,409,760.87 Mt² inscrito a la matrícula ----00000, que es donde se ubican los inmuebles objeto de este punto de acta. Aprobándose el valor base para solares de vivienda de $ 0.380000 por metro cuadrado, por lo que se recomienda el precio de venta para éstos de $0.520600 y $0.638400 por metro cuadrado. Lo anterior 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, y según reportes de avalúos de fecha 25 de enero de 2021, inmuebles para beneficiar a peticionarios calificados dentro del **Programa Campesinos sin Tierra.**
2. Es necesario advertir a los solicitantes 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:

* Que los beneficiarios implementen medidas para el manejo de los residuos sólidos y de las aguas residuales; y de ser posible, que coordinen con las autoridades municipales para su apoyo;
* Que eviten la deforestación en los bosques de galería (vegetación de la ribera de los ríos y quebradas);
* Evitar las descargas de las aguas residuales de los estanques piscícolas a los cauces de los ríos y quebradas;
* Minimizar el uso de agroquímicos en los cultivos;
* Minimizar las quemas de rastrojos; y
* Que eviten cultivar o deforestar las tierras de los inmuebles identificados como potencial Área Natural Protegida, que permita su restauración (El Cerro, Bosque La Tacuazina, El Pantano entre otros).

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

1. Conforme Actas de Posesión Material de fecha 15 de diciembre de 2020 y 20 de enero de 2021, elaboradas por el técnico del Centro Estratégico de Transformación e Innovación Agropecuaria, CETIA I, Sección Transferencia de Tierra, señor: Nelson Fernando Toledo Castro, los solicitantes se encuentran poseyendo los inmuebles de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 5 y 6 años.
2. De acuerdo a declaraciones simples contenidas en las solicitudes de adjudicación de inmuebles de fechas 15 de diciembre de 2020 y 20 de enero de 2021, los solicitantes manifiestan que ni ellos ni los integrantes de su grupo familiar son empleados del ISTA; situación verificada en el Sistema de Consulta de Solicitantes para Adjudicaciones que contiene la Base de Datos de Empleados de este Instituto.

Se ha tenido a la vista: Cuadro de Valores y Extensiones, reportes de valúos por solares, solicitudes de adjudicación de inmuebles, actas de posesión material, copias de documentos únicos de identidad y de tarjetas de identificación tributaria, cuadro de valores y extensiones, razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, reportes de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones generados por el Centro Estratégico de Transformación e Innovación Agropecuaria CETIA I, Sección de Transferencia de Tierras, y por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos; con lo que se justifican las circunstancias legales para sustentar dichas peticiones y que además los beneficiarios cumplen con los requisitos necesarios para la adjudicación, por lo que el Departamento de Asignación Individual y Avalúos recomienda aprobar lo solicitado.

Con base a lo expuesto anteriormente y de conformidad a los Artículos 105 inciso primero de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “a”, “g” y “h”, 51 y 52 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en relación al artículo 3 de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de Las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas Beneficiarios de la Reforma Agraria, la Junta Directiva, **ACUERDA: PRIMERO:** Aprobar la adjudicación y transferencia por compraventa de 02 solares para vivienda a favor de los señores: **1) BLADIMIR AMÉRICO SUNCIN LIMA** y su compañera de vida **WENDY MARCELA AGUILAR RODRIGUEZ;** y **2) EDITH LISSETTE UMAÑA VILLALOBOS** y su compañero de vida **FÉLIX EDUARDO MÉNDEZ GUIROLA,** de las generales antes relacionadas, inmuebles ubicados en el Proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA SINGUIL Y SANTA RITA,** y según planoscomo **HACIENDA EL SINGUIL Y SANTA RITA PORCIÓN 1,** situada en jurisdicción de El Porvenir, departamento de Santa Ana;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: 14** |

**Tasa de Interés: 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- Campesino sin Tierra  **---**  ---- | Solares:  -----00000 | HACIENDA EL SINGUIL Y SANTA RITA PORCION UNO | --- | ---- | 361.02 | 230.48 | 2016.70 |
| 361.02 | 230.48 | 2016.70 |
| **Área Total: 361.02**  **Valor Total ($): 230.48**  **Valor Total (¢): 2016.70** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- Campesino sin Tierra  **---**  ---- | Solares:  ----00000 | HACIENDA EL SINGUIL Y SANTA RITA PORCION UNO | --- | --- | 211.54 | 110.13 | 963.64 |
| 211.54 | 110.13 | 963.64 |
| **Área Total: 211.54**  **Valor Total ($): 110.13**  **Valor Total (¢): 963.64** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL, SOLARES** | **2** | **572.56** | **340.61** | **2980.34** |
| **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 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 de escrituración. **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.””””

“””””Varios) El señor Presidente hace del conocimiento de la Junta Directiva, que a las catorce horas con cuarenta y siete minutos del día dos de marzo del presente año, la Unidad de Asistencia a Junta Directiva recibió escrito con referencia GLI-07-0493-21 de fecha 09 de febrero de 2021, suscrito por la señora Sonia Elizabeth Murillo de Alfonso, quien manifiesta ser la Heredera Definitiva con beneficio de inventario de la herencia testada que a su defunción le dejó la madre, señora Gumercinda Alicia Aguilar Revelo conocida por Gumercinda Alicia Aguilar, por Gumercinda Alicia Aguilar de Murillo y por Alicia Aguilar de Murillo, calidad que comprueba con Copia Certificada de la Declaratoria de Heredera Definitiva, solicitando que se le pague la cantidad de $765,700.41 en concepto de indemnización derivado de la intervención realizada por ISTA en el inmueble denominado como HDA. EL PICHICHE o AZACUALPA, ubicado en el municipio de Zacatecoluca, departamento de La Paz. Señalando para recibir notificaciones el teléfono ---- o correo electrónico ---- La Junta Directiva, después de conocer la petición, en uso de sus facultades, ACUERDA: Darse por enterada y remitir el caso a la Gerencia Legal para el análisis respectivo. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.”””””””

No habiendo más que hacer constar, se levanta la sesión ordinaria número siete - dos mil veintiuno, de fecha cinco de marzo de dos mil veintiuno, a las once horas con nueve minutos, firmando los presentes:

LIC. OSCAR ENRIQUE GUARDADO CALDERON

PRESIDENTE

LIC. CARLOS ARTURO JOVEL MURCIA

SECRETARIO INTERINO

**DIRECTORES**

LIC. JOSÉ AGUSTÍN VENTURA HERRERA

LIC. OSCAR ALBERTO PACHECO CORDERO