SESIÓN ORDINARIA No. 02 – 2022 FECHA: 03 DE FEBRERO DE 2022

En el salón de sesiones de la Junta Directiva del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, a las nueve horas del día jueves tres de febrero de dos mil veintidós, reunidos los señores miembros de la Junta Directiva, Licenciado Oscar Enrique Guardado Calderón, Presidente; Licenciado Josué Vladimir Ortiz Díaz, Director Suplente por parte del Banco Central de Reserva; Licenciada Blanca Estela Parada Barrera, Directora Propietaria por parte del Centro Nacional de Registros; Licenciado Gilberto Antonio López Azcúnaga, Director propietario por parte del Ministerio de Agricultura y Ganadería, y el Ingeniero Rodrigo de Jesús Solórzano Arévalo, actuando como Secretario Interino y Director Propietario por parte del Banco de Fomento Agropecuario.

Justificó su inasistencia a la presente sesión la licenciada Ana Guadalupe Mejía de Portillo, Directora Propietaria, por parte del Banco Central de Reserva.

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 03, referente a la modificación del Punto XI del Acta de Sesión Ordinaria 32-2009, de fecha 07 de octubre de 2009, por corrección de ubicación, área y Cartera de Estado, del inmueble identificado como Centro Escolar **donado** a favor del Ministerio de Educación, ubicado en HDA. SIRAMA, PORCIÓN 1 CAPITAN GENERAL GERARDO BARRIOS, departamento de La Unión. ENTREGA 21.
2. Dictamen jurídico 04, referente a autorizar a la Asociación Cooperativa de Producción Agropecuaria San Francisco Suchitoto de R.L, para que transfiera a favor de 81 asociados con su correspondiente grupo familiar, 90 solares para vivienda, resultantes de los Proyectos: HACIENDA SAN FRANCISCO SUCHITOTO PORCIÓN UNO (9 solares), PORCIÓN DOS “A” (45 solares) y PORCION TRES (36 solares) ubicada en el departamento de Cuscatlán.
3. Dictamen jurídico 05, referente a la modificación del Punto IV-2 del Acta Ordinaria 13-92, de fecha 30 de abril de 1992, mediante el cual se aprobó el Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario en HDA. CUESTA EMPEDRADA, MANITAS I, II y III, por aprobación de nuevos planos del Proyecto de Lotificación Agrícola identificado en plano como HDA. CUESTA EMPEDRADA PORCIÓN DOS, departamento de Usulután.
4. Dictamen jurídico 06, referente a la adjudicación en venta del SOLAR 6, POLIGONO "A", a favor de la IGLESIA LA VOZ DE DIOS, ubicado en HDA. LA LABOR EL CAYON PORCIÓN 1", departamento de Ahuachapán. ENTREGA 03.
5. Dictamen jurídico 07, referente a la modificación del Punto IV-2 del Acta Ordinaria No. 13-92, de fecha 30 de abril de 1992, mediante el cual se aprobó el Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario en HDA. CUESTA EMPEDRADA, MANITAS I, II y III, por aprobación de nuevos planos del Proyecto de Lotificación Agrícola identificado en plano como HDA. CUESTA EMPEDRADA PORCIÓN 1, departamento de Usulután.
6. Dictamen jurídico 08, referente a la modificación del Punto IV-2 del Acta Ordinaria 13-92, de fecha 30 de abril de 1992, mediante el cual se aprobó el Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario en HDA. CUESTA EMPEDRADA, MANITAS I, II y III, por aprobación de nuevos planos del Proyecto de Lotificación Agrícola identificado en plano como HDA. CUESTA EMPEDRADA PORCIÓN 3, departamento de Usulután.
7. Dictamen jurídico 09, referente a la aprobación del **Proyecto** de **Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola**, en el inmueble denominado registralmente como **HDA. MIRAVALLE PORCIÓN DOS “EL JOCOTILLO**”, y administrativamente como **PORCION PNC**, departamento de Sonsonate.

**DEPARTAMENTO DE ASIGNACIÓN INDIVIDUAL Y AVALUOS**

1. Dictamen técnico 10, referente a la adjudicación en venta de **23 solares para vivienda**, en HDA. AMAYO Y SANTA BÁRBARA, CALLE NUEVA PORCIÓN LA FÁTIMA, departamento de Chalatenango. ENTREGA 03.
2. Dictamen técnico 11, referente a la adjudicación en venta de **01 lote agrícola**, en HDA. EL CHIQUIRÍN, departamento de La Unión. ENTREGA 66.
3. Dictamen técnico 12, referente a la adjudicación en venta de **01 solar para vivienda**, en HDA. GUAYAPA, PORCIÓN CASCO, departamento de Ahuachapán. ENTREGA 05.
4. Dictamen técnico 13, referente a la adjudicación en venta **02 lotes agrícolas**, en HDA. SAN RAMÓN EL COYOLITO, FUTURO SOLARES-2, RESTO, departamento de La Unión. ENTREGA 06.
5. Dictamen técnico 14, referente a la adjudicación en venta de **04 solares para vivienda**, en HDA. SANTA CLARA, SECTOR EL CASCO PORCIÓN 1 y PORCIÓN 2, departamento de La Paz. ENTREGA 26.
6. Dictamen técnico 15, referente a la modificación del Punto XIX del Acta de Sesión Ordinaria 25-2012, de fecha 18 de julio de 2012, por corrección de área y precio, **respecto a 01 lote agrícola,** en HDA. JOYA DE LA PAZ, departamento de La Paz. ENTREGA 01.

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

“””””III) El señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 03, referente a la modificación del Punto XI del Acta de Sesión Ordinaria 32-2009, de fecha 07 de octubre de 2009, en el que se donó a favor del Estado y Gobierno de El Salvador en el Ramo de Educación, el inmueble identificado en plano como Centro Escolar, ubicado en **HACIENDA SIRAMA LOURDES**, departamento de La Unión. Debido a que es necesario establecer correctamente la ubicación, el área, y el nombre de la Cartera de Estado. Al respecto la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. En el presente caso, se le está dando continuidad al trámite de Donación que fue iniciado conforme a escrito recibido en este Instituto bajo la Referencia SGL-08-2322-19, de fecha 4 de noviembre de 2019, presentado por la Licenciada Carla Evelyn Hanania de Varela, actuando en su calidad de **Ministra de Educación, Ciencia y Tecnología**, y en tal carácter solicita la **DONACIÓN A FAVOR DEL ESTADO Y GOBIERNO DE EL SALVADOR EN EL RAMO DE EDUCACION, CIENCIA Y TECNOLOGIA,** de varios inmuebles rústicos en los que funcionan centros educativos a nivel nacional, ya que en los mismos se tienen programados varios proyectos de infraestructura y mejoras para alcanzar las metas establecidas en el Plan Cuscatlán, y dentro de ellos se encuentra el inmueble en el que está construido y funciona una escuela identificada como“CENTRO ESCOLAR CANTON LAS MADERAS”, del cual este Instituto ha verificado que está situado en el Proyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA SIRAMA,** y según plano como **HACIENDA SIRAMA, PORCION 1 CAPITAN GENERAL GERARDO BARRIOS,** ubicado en cantón Sirama, jurisdicción y departamento de La Unión**,** inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Oriente, departamento de La Unión, con **código de proyecto 140824, SSE 1777, entrega 21,** el cual se identifica de la siguiente manera:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| NOMBRE DEL INMUEBLE | MATRICULA | AREA EN MT2 |
| **CENTRO ESCOLAR** | **--- -00000** | **2,026.48** |

1. La Hacienda Sirama fue adquirida por el extinto Instituto de Colonización Rural el día -- de -- de ---\*, según Testimonio de Escritura de Compraventa N° -- del Libro -- de Protocolo otorgada por doña María Ester Romero de Castro, ante los oficios del Notario Carlos Kafie Parada, con un área de 1577 Hás. 51 Ás. 13.08 Cás., por un precio de ¢225,000.00 equivalente a $25,714.28, a razón de $16.30 por hectárea y de $0.001630 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.

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

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

1. En el Punto XIX del Acta de Sesión Ordinaria 19-2018, de fecha 24 de septiembre de 2018, se aprobó el Proyecto denominado **ASENTAMIENTO COMUNITARIO,** en el inmueble identificado como **HACIENDA SIRAMA**, y según Plano como **HACIENDA SIRAMA, PORCION 1 CAPITAN GENERAL GERARDO BARRIOS,** con una extensión superficial de 11 Hás. 01 Ás. 23.22 Cás., equivalente a 110, 123.22 Mts.², e inscrito a favor del ISTA a la Matrícula --- -00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Oriente, departamento de La Unión, el cual comprende: -- solares de vivienda (polígonos: E, F, I, J, K, L, M); Casa comunal; Centro escolar; Campo Deportivo; Iglesia Evangélica; Área de Reserva; Zona verde; y Calles. Es de mencionar, que el área que ha sido identificada como zona verde, conservará su uso como tal y no será parcelada debido a su tipificación y características. Dentro del referido Proyectose encuentra el inmueble objeto del presente punto de acta.
2. Es necesario advertir al Ministerio de Educación, Ciencia y Tecnología, a través de una cláusula especial en la escritura correspondiente de Donación del inmueble que deberán cumplir las medidas ambientales emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, referentes a:
3. Evitar la tala de árboles existentes;
4. Reforestar con árboles nativos la ribera del rio que haya sido deforestada;
5. Reforestar áreas aledañas a las viviendas;
6. Buen manejo y disposición de los desechos sólidos; y
7. Búsqueda de mecanismos de asociatividad para gestionar ante organismos cooperantes recursos financieros y asistencia técnica para implementar proyectos de letrinas aboneras y sistemas de conducción de aguas negras.

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

1. Mediante el Punto XI del Acta Ordinaria 32-2009, de fecha 7 de octubre de 2009, se aprobó la donación del inmueble identificado como Centro Escolar con un área de 2,629.84 Mt.²; con un precio de $6,574.60, a favor del Estado y Gobierno de El Salvador en el Ramo de Educación, ubicado en Hacienda Sirama Lourdes, siendo necesario realizar las siguientes modificaciones:
2. Corregir la ubicación y área, ya que el Centro Escolar se encuentra ubicado en **HACIENDA SIRAMA**, y según Plano como **HACIENDA SIRAMA, PORCION 1 CAPITAN GENERAL GERARDO BARRIOS,** con un área de **2,026.48** Mt.², existiendo una disminución de área de 603.36 Mt.2.
3. Corregir el nombre de la Cartera de Estado a quien se le donó la propiedad, siendo lo correcto: Estado y Gobierno de El Salvador en el Ramo de Educación, Ciencia y Tecnología.
4. Mediante oficio con referencia SGD-10-0080-20, de fecha 4 de marzo del año 2020, provenientes de la Oficina Regional Oriental, el Técnico de Transferencia de Tierras Ingeniero Juan Antonio Serpas Morena, manifestó haber realizado inspección de campo, informando que dicho Centro Escolar fue fundado en el año 1972, y desde esa fecha ejerce la posesión material, 48 años, que se imparten clases desde parvularia hasta noveno grado, con una población escolar de 297 alumnos, 7 maestras y 1 maestro, cuenta con infraestructura de construcción mixta paredes de ladrillo, techo de lámina zinc-alum, pisos de ladrillo de cemento, cerca perimetral de maya ciclón, puertas metálicas, cuenta con servicios básicos de energía eléctrica y agua potable, identificando que se encuentra dentro del Proyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA SIRAMA,** y según plano como **HACIENDA SIRAMA, PORCION 1 CAPITAN GENERAL GERARDO BARRIOS,** ubicado en cantón Sirama, jurisdicción y departamento de La Unión; por lo que, considera que es viable proceder a la legalización del inmueble a favor del Estado y Gobierno de El Salvador en el Ramo de Educación, Ciencia y Tecnología.
5. Lo anterior, según informe con referencia SGD-02-0391-2020, de fecha 28 de febrero de 2020, en el que el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, determinó que el inmueble en referencia se encuentra disponible, y según reporte de valúo de fecha 25 de febrero de 2020, el precio se mantiene en $6,574.60, establecido de conformidad a los criterios aprobados en el Punto IX del Acta de Sesión Ordinaria 42-2007, de fecha 07 de noviembre de 2007.
6. En razón a la habilitación del Art. 1,350 y 1360 del Código Civil, en el instrumento público de Donación se establecerá una Cláusula de Condición Resolutoria expresa, a fin de que el inmueble donado no se destine para otros fines diferente del solicitado, de lo contrario pasará nuevamente al dominio del ISTA.
7. Que de conformidad al artículo 18 letras “k” y “p”, inciso 1° de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, el ISTA a través de la Junta Directiva está facultada para determinar los inmuebles que no están destinados para los fines del Proceso de Transformación Agraria; en ese sentido, debido a que el inmueble identificado como: **Centro Escolar**, es utilizado como Centro Educativo; se recomienda procedente que sea excluido de dicho proceso y transferirlo bajo la figura jurídica de la DONACION, a favor del Estado y Gobierno de El Salvador en el Ramo de Educación, Ciencia y Tecnología.

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

Estando conforme a Derecho la documentación correspondiente, la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado, por lo que la Junta Directiva en uso de sus facultades y de conformidad a los artículos 104 Inciso 2, parte final de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “g” “h” “k” y “p”; 48 inciso 2° de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, y 1,350 y 1360 del Código Civil, **ACUERDA: PRIMERO:** Excluir del Proceso de la Reforma Agraria, el inmueble identificado como: **Centro Escolar**, situado en el Proyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado en la **HACIENDA SIRAMA,** y según plano como **HACIENDA SIRAMA, PORCIÓN 1 CAPITÁN GENERAL GERARDO BARRIOS,** ubicado en cantón Sirama, jurisdicción y departamento de La Unión, por no estar destinado a los fines mismos del referido proceso, ya que es utilizado como Centro Escolar. **SEGUNDO:** Modificarel Punto XI del Acta de Sesión Ordinaria 32-2009, de fecha 7 de octubre de 2009, mediante el cual se aprobó donación a favor del Estado y Gobierno de El Salvador en el Ramo de Educación, del inmueble identificado como Centro Escolar, con un área de 2,629.84 Mt.²; y un precio de $6,574.60, ubicado en HACIENDA SIRAMA LOURDES; en el sentido de: **a)** Corregir la ubicación y área del Centro Escolar, siendo lo correcto **HACIENDA SIRAMA, PORCIÓN 1 CAPITÁN GENERAL GERARDO BARRIOS,** con un área de **2,026.48** Mts.², inscrita a la Matrícula **--- -00000**; del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Oriente, departamento La Unión, **b)** Corregir la denominación de la Cartera de Estado, siendo lo correcto, a favor del **ESTADO Y GOBIERNO DE EL SALVADOR, EN EL RAMO DE EDUCACIÓN, CIENCIA Y TECNOLOGÍA,** quedando la Donación conforme al Cuadro de Valores y Extensiones siguiente:

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

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- Donación  **MINISTERIO DE EDUCACION, CIENCIA Y TECNOLOGIA.** | Solares:  --- -00000 | HDA. SIRAMA PORCION 1 CAPITAN GENERAL GERARDO BARRIOS | AREA COMPLEMENTARIA | CENTRO ESCOLAR | 2026.48 | 6574.60 | 57527.75 |
| 2026.48 | 6574.60 | 57527.75 |
| **Área Total: 2026.48**  **Valor Total ($): 6574.60**  **Valor Total (¢): 57527.75** | | | | | | |

|  |
| --- |
| **No DE ENTREGA: 21** |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **1** | **2026.48** | **6574.60** | **57527.75** |
| **TOTAL LOTES** | **0** | **0** | **0** | **0** |

**TERCERO:** Advertir al Estado y Gobierno de El Salvador en el Ramo de Educación, Ciencia y Tecnología, a través de una cláusula especial en la escritura correspondiente de donación del inmueble, que deberá cumplir con las medidas ambientales relacionadas en el considerando IV del presente punto de acta. **CUARTO**: Comunicar a la Unidad Financiera Institucional que el valor nominal del inmueble donado es de $6,574.60, cantidad que tendrá que incluirse conforme al descargo contable que debe aplicarse. **QUINTO:** Prevenir al Estado y Gobierno de El Salvador en el Ramo de Educación, Ciencia y Tecnología,que el inmueble a donarse, no podrá utilizarse para un fin distinto, ya que de lo contrario pasará nuevamente al dominio de este Instituto, lo cual deberá constar en el instrumento público correspondiente. **SEXTO:** Instruir a la Gerencia Legal para que supervise el otorgamiento del instrumento público de donación y verifique el trámite de inscripción pertinente. **SEPTIMO:** Facultar al señor Presidente de este Instituto para que por sí o por medio de Apoderado Especial, comparezca al otorgamiento de la escritura pública respectiva. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.””””””

“””””IV) El señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 04, solicitado por el Departamento de Proyectos de Parcelación mediante oficio GDR-03-0513-2021, de fecha 29 de julio de 2021, referente a la autorización para que la **ASOCIACIÓN COOPERATIVA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA “SAN FRANCISCO SUCHITOTO” DE RESPONSABILIDAD LIMITADA,** transfiera en propiedad a título de venta -- Solares de Vivienda a favor de -- asociados, junto a su correspondiente grupo familiar, de los inmuebles resultantes del proyecto de Asentamiento Comunitario que será realizado por la misma, y supervisado por esta institución, ubicado en jurisdicción de Suchitoto, departamento de Cuscatlán, que incluye los inmuebles, según el detalle siguiente:

1. **HACIENDA SAN FRANCISCO SUCHITOTO PORCION UNO:** (MATRICULA SIRYC --- -00000, área 2,702.26 Mt².
2. **HACIENDA SAN FRANCISCO SUCHITOTO PORCION DOS-“A”:** (MATRICULA ANTECEDENTE SIRYC --- -00000, área 14,230.68 Mt².
3. **HACIENDA SAN FRANCISCO SUCHITOTO PORCION TRES:** (MATRICULA SIRYC --- -00000, área 12,392.04 Mt².

Al respecto después de analizado el expediente del caso e informe técnico, la Gerencia Legal hace las siguientesconsideraciones:

1. Que la **ASOCIACION COOPERATIVA DE PRODUCCION AGROPECUARIA SAN FRANCISCO SUCHITOTO DE RESPONSABILIDAD LIMITADA,** se encuentra legalmente inscrita en el Departamento de Asociaciones Agropecuarias del Ministerio de Agricultura y Ganadería, obteniendo su Decreto de personalidad jurídica desde el día 4 de junio del año 1980, bajo la codificación: 62-03-SR-04-06-80, con una vigencia del nombramiento de los cuerpos directivos, así: para el Consejo de Administración, hasta el 27 de junio del año 2022, y para la Junta de Vigilancia, hasta el 27 de junio del año 2024.
2. La transferencia de inmuebles objeto del presente dictamen será ejecutada por la mencionada Asociación Cooperativa, en el Proyecto de Asentamiento Comunitario, distribuido en 3 porciones de terreno de su propiedad, ubicados en jurisdicción de Suchitoto, departamento de Cuscatlán, con un área total de 29,324.99 Mts.2, inscritos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Sexta Sección del Centro, departamento de Cuscatlán; el cual ha quedado distribuido de la siguiente manera:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **CUADRO GENERAL DE AREAS HACIENDA SAN FRANCISCO SUCHITOTO PORCION 1** | | |
| **MATRICULA: --- -00000** | | |
| **DESCRIPCIÓN** | **AREAS (Hás.)** | **AREAS (m2)** |
| **Asentamiento Comunitario (---):** |  | |
| POLIGONO A (--- Solares) | 00 Hás., 22 Ás., 73.16 Cas. | 2,273.16 |
| **SUB TOTAL** | **00 Hás., 22 Ás., 73.16 Cas.** | **2,273.16** |
| CALLES | 00 Hás., 04 Ás., 29.10 Cas. | 429.10 |
| **TOTAL** | **00 Hás., 27 Ás., 02.26 Cas.** | **2,702.26** |

Con el presente proyecto se agota la cabida registral del inmueble.

* --- SOLARES DE VIVIENDA
* CALLES

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **CUADRO GENERAL DE AREAS HACIENDA SAN FRANCISCO SUCHITOTO PORCION 2 -"A"** | | |
| **MATRICULA: --- -00000** | | |
| **DESCRIPCIÓN** | **AREAS (Hás.)** | **AREAS (m2)** |
| **Asentamiento Comunitario (---):** |  | |
| POLIGONO A (-- Solares) | 00 Hás., 25 Ás., 16.58 Cas. | 2,516.58 |
| POLIGONO B (-- Solares) | 00 Hás., 64 Ás., 81.42 Cas. | 6,481.42 |
| POLIGONO C (-- Solares) | 00 Hás., 20 Ás., 26.08 Cas. | 2,026.08 |
| **SUB TOTAL** | **01 Hás., 10 Ás., 24.08 Cas.** | **11,024.08** |
| **Áreas Complementarias (1):** |  | |
| ZONA DE PROTECCIÓN (1) | 00 Hás., 02 Ás., 69.34 Cas. | 269.34 |
| **SUB TOTAL** | **00 Hás., 02 Ás., 69.34 Cas.** | **269.34** |
| CALLES | 00 Hás., 29 Ás., 37.26 Cas. | 2,937.26 |
| **TOTAL** | **01 Hás., 42 Ás., 30.68 Cas.** | **14,230.68** |

Con el presente proyecto se agota la cabida registral del inmueble.

* --- SOLARES DE VIVIENDA
* ZONA DE PROTECCION 1
* CALLES

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **CUADRO GENERAL DE AREAS HACIENDA SAN FRANCISCO SUCHITOTO PORCION 3** | | |
| **MATRICULA: --- -00000** | | |
| **DESCRIPCIÓN** | **AREAS (Hás.)** | **AREAS (m2)** |
| **Asentamiento Comunitario (---):** |  | |
| POLIGONO A (-- Solares) | 00 Hás., 95 Ás., 15.27 Cas. | 9,515.27 |
| **SUB TOTAL** | **00 Hás., 95 Ás., 15.27 Cas.** | **9,515.27** |
| **Áreas Complementarias (1):** |  |  |
| AREA VERDE | 00 Hás., 09 Ás., 24.25 Cas. | 924.25 |
| **SUB TOTAL** | **00 Hás., 09 Ás., 24.25 Cas.** | **924.25** |
| CALLES | 00 Hás., 19 Ás., 52.52 Cas. | 1,952.52 |
| **TOTAL** | **01 Hás., 23 Ás., 92.04 Cas.** | **12,392.04** |

Con el presente proyecto se agota la cabida registral del inmueble.

* --- SOLARES DE VIVIENDA
* AREA VERDE

CALLES

RESUMEN DE ÁREAS ÚTILES

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **SUMATORIA TOTAL DE AREAS** | | |
| **DESCRIPCIÓN** | **AREAS (Has.)** | **AREAS (m2)** |
| SOLARES DE VIVIENDA | 02 Hás., 28 Ás., 12.51 Cas. | 22,812.51 |
| ZONA DE PROTECCIÓN | 00 Hás., 02 Ás., 69.35 Cas. | 269.35 |
| AREA VERDE | 00 Hás., 09 Ás., 24.25 Cas. | 924.25 |
| CALLES | 00 Hás., 53 Ás., 18.88 Cas. | 5,318.88 |
| **TOTAL** | **02 Hás., 93 Ás., 24.99 Cas.** | **29,324.99** |

* -- SOLARES DE VIVIENDA
* 1 ZONA DE PROTECCION
* 1 AREA VERDE
* CALLES

1. A efecto que la **ASOCIACION COOPERATIVA DE PRODUCCION AGROPECUARIA SAN FRANCISCO SUCHITOTO DE RESPONSABILIDAD LIMITADA,** acuerde la transferencia de Solares de Vivienda a favor de sus asociados, y en cumplimiento al Artículo 8-A 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, se requirieron los dictámenes que a continuación se detallan, mismos que se encuentran en el expediente que lleva el Departamento de Asociaciones Agropecuarias del Ministerio de Agricultura y Ganadería, según detalle:
2. Dictamen Técnico emitido por ese Departamento, donde consta que la aludida Asociación Cooperativa cumple con el Concepto Dinámico de Cabida, conceptualizado en el Artículo 25 del mismo cuerpo legal.
3. Dictamen Técnico emitido por el Departamento supra, en el que se establece que con la transferencia de los Solares de Vivienda, no se afecta la unidad de la estructura productiva de la tierra.
4. Dictamen técnico emitido por la Dirección General de Ordenamiento Forestal, Cuencas y Riego del Ministerio de Agricultura y Ganadería, en el que se hace constar que con la enajenación no se afectará el uso y conservación de los recursos naturales renovables.

Según dictamen emitido por la Dirección General de Ordenamiento Forestal, Cuencas y Riego del Ministerio de Agricultura y Ganadería de fecha 3 de mayo del año 2019, no hay inconveniente en ejecutar y finalizar el Proyecto de Solares de Vivienda en el inmueble en referencia, realizando así las siguientes conclusiones, según lo establece la inspección realizada en el inmueble de la Asociación Cooperativa SAN FRANCISCO SUCHITOTO DE RESPONSABILIDAD LIMITADA:

* El terreno posee una topografía ligeramente inclinada, los suelos son aptos para cultivos agrícolas pero además para cultivos anuales como maíz, caña y pastos.

* El presente dictamen se refiere únicamente a la potencialidad de los suelos, de acuerdo con su capacidad de uso, a la vegetación y al recurso hídrico allí existente, determinándose que estos suelos pertenecen a la clase II y III.
* La zona de los polígonos inspeccionados, están lotificados y poseen viviendas ya establecidas que desde hace 30 años aproximadamente y cuentan con los servicios básicos.
* El presente informe técnico, no constituye permiso alguno para realizar la tala de los arboles existentes en el sitio donde se realizará el proyecto.

1. Habiéndose emitido los tres dictámenes anteriores, la Asociación Cooperativa, procedió a celebrar Asamblea General Extraordinaria de fecha 2 de septiembre del año 2021, en presencia de los delegados del Departamento de Asociaciones Agropecuarias del Ministerio de Agricultura y Ganadería y de la Fiscalía General de la República, **ACORDANDO**: Aprobar la transferencia a título de venta de solares de vivienda, a favor de ochenta y un asociados y su grupo familiar, en un área de veintidós mil ochocientos doce punto cincuenta y un metros cuadrados. Seguidamente se discutió el precio de venta de los inmuebles, acordando por unanimidad fijarlo en diez centavos de dólar de los Estados Unidos de América, por metro cuadrado. Así también autorizaron al Presidente para que firme las escrituras; lo anterior de conformidad al **ACTA NÚMERO VEINTISIETE,** asentada en el Libro de Actas de Asamblea General Extraordinaria que para tales efectos lleva la misma Asociación Cooperativa.
2. De acuerdo a lo prescrito en los artículos 8 inciso 3º y 8-A 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, las asociaciones cooperativas podrán transferir a título de venta a favor de sus asociados y su correspondiente grupo familiar, solares de vivienda y lotes agrícolas, teniendo el cuidado que sumado a lo ya poseído en su totalidad, no exceda de siete hectáreas y que las transferencias a realizar no contribuyan al deterioro de los recursos naturales renovables, ni afecte la unidad de la estructura productiva de la tierra.
3. Según consta en oficio con referencia UAM-00-080-19, de fecha 5 de abril de 2019, la Unidad Ambiental Institucional realizó inspección de campo en tres porciones de terreno identificados como: Porción 1, Porción 2 y Porción 3 de la propiedad denominada **HACIENDA SAN FRANCISCO**,con el propósito de determinar la factibilidad en materia ambiental para desarrollar un proyecto de Asentamiento Comunitario sin afectar los recursos naturales; por lo que se practicó una evaluación ambiental, en la cual se identificó aspectos que están o pueden generar impactos negativos, y de no implementar medidas de prevención podrían configurarse en impactos significativos negativos; por lo que los beneficiarios y beneficiarias deben implementar las diferentes medidas que se sugieren a continuación:

* Manejo adecuado de los desechos sólidos y las aguas residuales.
* Evitar las quemas de los desechos sólidos.
* Reforestar áreas circundantes a los solares de vivienda.
* Búsqueda de mecanismos de asociatividad, como conformación de una ADESCO, para gestionar ante la municipalidad respectiva u organizaciones cooperantes, recursos financieros y asistencia técnica para implementar sistemas de conducción de aguas negras.

Recomendando además:

1. Dejar una zona de protección de 2 metros al canal de vaguada que se ubica al rumbo Oriente de solares del 47 al 55 del polígono 4.

1. En los solares de vivienda diseñados en las porciones 1 y 3 debido a la presencia numerosa de árboles, se recomienda no talar dichos árboles al momento de construir las viviendas, sino realizar la poda de ramas que fueran necesarias para la ubicación de las viviendas sin talar ningún árbol.
2. Poner en práctica las diferentes medidas ambientales de prevención y mitigación.

Concluyendo que con base a lo antes descrito, se determinó que **ES FACTIBLE** la ejecución de los diferentes proyectos de Asentamientos Comunitarios, específicamente en los inmuebles denominados: **Porción 1, Porción 2 y Porción 3.**

Dicho informe ambiental fue actualizado por el informe de fecha 23 de febrero del año 2021, con referencia UAM-00-0047-21, y manifiesta que la inspección anterior realizó con planos preliminares que las observaciones fueron superadas, por lo que el proyecto ha sufrido modificaciones, siendo las detalladas a continuación:

1. En la Porción 1 disminuyó la cantidad de solares y el área del desarrollo, es decir ahora son 9 solares y el área es de 2,702.26 MT2.
2. La denominación de la Porción 2, se cambió a Porción 2-A.
3. El área de la Porción 2-A, aumento a 14, 230.68 MT2.

Este informe actualiza el proyecto que se desarrollará en las porciones 1 y 2-A, ya que la 3 se actualizó según informe con referencia UAM-00-269-19 de fecha 21 de octubre de 2019. Con base a lo antes expuesto y habiendo cumplido con la recomendación técnica, la Unidad Ambiental considera que la factibilidad del presente proyecto, continúa vigente.

Aclarando además, que ese informe técnico no exime a la Asociación Cooperativa a cumplir con lo que establece la Ley de Medio Ambiente, en los Artículos 19, 20, 21 y 22.

1. De conformidad a constancia emitida por el Departamento de Créditos de este Instituto, de fecha 15 de mayo de 2019, la precitada Asociación Cooperativa, a la fecha se encuentra solvente de sus compromisos financieros, que tenía en concepto de Deuda Agraria, Cartera ISTA BFA, **al haber cancelado en su totalidad el día 06 de junio de 1997.**

Por lo antes expuesto, atendiendo recomendación de la Gerencia Legal, la Junta Directiva en uso de sus facultades y de conformidad a los artículos 8, 8-A, 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, y artículos 27 y 29 de su Reglamento, **ACUERDA: PRIMERO:** Autorizar la transferencia de --- Solares de Vivienda, resultantes del Proyecto de Asentamiento Comunitario realizado por la ASOCIACION COOPERATIVA DE PRODUCCION AGROPECUARIA SAN FRANCISCO SUCHITOTO DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, en los inmuebles de su propiedad ubicados en jurisdicción de Suchitoto, departamento de Cuscatlán, según detalle **1)** **HACIENDA SAN FRANCISCO SUCHITOTO PORCIÓN UNO,** con Matrícula --- -00000, y un área de 2,702.26 Mts² que comprende --- Solares Polígono A, calles; **2) HACIENDA SAN FRANCISCO SUCHITOTO PORCIÓN DOS-A,** con Matrícula --- -00000 y un área de 14,230.68 Mts² que comprende --- Solares de Vivienda Polígonos A, B, y C, Zona de Protección y Calles; **3) HACIENDA SAN FRANCISCO SUCHITOTO PORCIÓN TRES,** con Matrícula --- -00000, y un área de 12,392.04 Mts² que comprende --- Solares de Vivienda Polígono A, Área Verde, Calles; todos inscritos en el Registro de La Propiedad Raíz e Hipotecas de la Sexta Sección del Centro, departamento de Cuscatlán; a favor --- asociados y su grupo familiar, quedando entendido que este Instituto autoriza que la referida Cooperativa otorgue las respectivas escrituras de compraventa a favor de los mismos en proindiviso y partes iguales. **SEGUNDO:** Advertir a la **ASOCIACION COOPERATIVA DE PRODUCCION AGROPECUARIA SAN FRANCISCO SUCHITOTO DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, que deberá cumplir con las recomendaciones señaladas en el informe técnico de la Dirección General de Ordenamiento Forestal, Cuencas y Riego del Ministerio de Agricultura y Ganadería, de fecha 3 de mayo de 2019, y las efectuadas por la Unidad Ambiental Institucional. **TERCERO**: Se recomienda a la Asociación Cooperativa, que debe notificar el presente acuerdo al Departamento de Asociaciones Agropecuarias del Ministerio de Agricultura y Ganadería. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFÍQUESE.”””””

“””””V) El señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 05, solicitado por el Departamento de Proyectos de Parcelación mediante oficio GDR-03-0500-2021, de fecha 27 de julio de 2021, referente a la modificación del Punto IV-2 del Acta Ordinaria 13-92, de fecha 30 de abril de 1992, mediante el cual se aprobó el proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola, desarrollado en la **HACIENDA CUESTA EMPEDRADA, MANITAS I, II y III** ubicada en la jurisdicción de Santa Elena, Tecapan, California y Santiago de María departamento de Usulután, de una extensión superficial de **127 Hás., 52 Ás., 65.68 Cás.,** en el sentido de que del citado proyecto se han aprobado nuevos planos, desarrollándose un **PROYECTO** de **LOTIFICACION AGRICOLA,** en el inmueble registralmente sin denominación pero identificado según plano como **HACIENDA CUESTA EMPEDRADA, PORCION 2,** ubicada en jurisdicción de Santa Elena, departamento de Usulután, con una extensión superficial de 387,672.16 Mt2, inscrito a favor del ISTA a la Matrícula --- -00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután, por lo que se hacen las siguientes consideraciones:

1. El inmueble “**CUESTA EMPEDRADA, MANITAS I, II, y III”**, fue adquirido mediante compraventa a la Sociedad “LIRCA, Sociedad Anónima de Capital Variable”, de conformidad a los Decretos 153 y 220, que contiene la Ley Básica de la Reforma Agraria, según consta el punto II-3) del Acta de Sesión Ordinaria No. 39-87, de fecha 4 de diciembre de 1987, compuesto según Escritura pública de Compraventa por 4 Lotes que forman cuerpo, Lote Cuesta Empedrada con un área de 49 Hás., 44 Ás., 44.36 Cás.; Lote Manitas I, con un área de 45 Hás., 35 Ás., 59.94 Cás.; Manitas II, con un área de 20 Has., 88 As., 88.50 Cás.; y Manitas III, con un área de 09 Hás., 95 Ás., 94.85 Cás., que sumadas hacen el área total de adquisición de **125 Hás., 64 Ás., 87.65 Cás.**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | | Forma de Adquisición: | Compraventa | | Área adquirida del Inmueble: | 125 Hás., 64 Ás., 87.65 Cás. = 1,256,487.65 M² | | Valor del Inmueble: | $ 57,142.86 equivalente a ¢ 500,000.00 | | Valor del Inmueble por Hectárea: | $ 454.78 | | Valor del Inmueble/M²: | $ 0.045478 | |  |

El valor del inmueble se establece de conformidad al Punto II-3) del Acta de Sesión Ordinaria 39-87, de fecha 4 de diciembre de 1987.

La referida Escritura Pública de Compraventa fue inscrita a favor de ISTA, al Número -- del Libro -- P.U., del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente con asiento en la ciudad de Santiago de María, en fecha -- de -- de ---, ante los oficios notariales del Dr. Oscar Enrique Galicia el día -- de -- de ---.

1. Mediante Estudio Registral de fecha 20 de enero de 2017, con referencia SGL-04-0037-17, se informó que dicha inscripción compuesta de 4 inmuebles, fueron migradas como 4 porciones independientes, con las matrículas y denominaciones siguientes:

* --- , Hacienda Cuesta Empedrada Porción 1,
* --- , Hacienda Cuesta Empedrada Porción 2,
* --- , Hacienda Cuesta Empedrada Porción 3,
* --- , Hacienda Cuesta Empedrada Porción 4.

Subsiguientemente fueron trasladadas al Sistema de Información de Registro y Catastro (SIRyC) como se detalla a continuación:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **HACIENDA CUESTA EMPEDRADA, MANITAS I, II y III** | | |
| **PROPIEDAD** | **AREA (M²)** | **MATRICULA** |
| HACIENDA CUESTA EMPEDRADA, PORCIÓN 1 | 494,444.36 | --- -00000 |
| HACIENDA CUESTA EMPEDRADA, PORCIÓN 2 | 453,559.94 | --- -00000 |
| HACIENDA CUESTA EMPEDRADA, PORCIÓN 3 | 208,888.50 | --- -00000 |
| HACIENDA CUESTA EMPEDRADA, PORCIÓN 4 | 99,594.85 | --- -00000 |
| **T O T A L** | **1,256,487.65** |  |

Posteriormente en el inmueble denominado **HACIENDA CUESTA EMPEDRADA, PORCION 1**; se realizó una segregación por donación a favor de El Estado y Gobierno de El salvador en el Ramo de Educación de un terreno con área de 483.80 M²t., según acuerdo contenido en Punto XVI) del Acta de Sesión Ordinaria No. 24-2002, de fecha 20 de junio de 2002, e inscrita a la matrícula --- -00000, quedando un resto de 49 Hás., 39 Ás., 60.56 Cás.

En el año 2021, en las cuatro porciones fueron practicadas diligencias de REMEDICIÓN de sus respectivos perímetros, quedando sus áreas de la siguiente manera:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **HACIENDA CUESTA EMPEDRADA, MANITAS I, II y III** | | |
| **PROPIEDAD** | **AREA (M²)** | **MATRICULA** |
| HACIENDA CUESTA EMPEDRADA, PORCIÓN 1 | 483,480.37 | --- -00000 |
| HACIENDA CUESTA EMPEDRADA, PORCIÓN 2 | 387,672.16 | --- -00000 |
| HACIENDA CUESTA EMPEDRADA, PORCIÓN 3 | 247,089.29 | --- -00000 |
| HACIENDA CUESTA EMPEDRADA, PORCIÓN 4 | 117,631.75 | --- -00000 |
| **T O T A L** | **1,235,873.57** |  |

La protocolización de las diligencias de remedición de la **HACIENDA CUESTA EMPEDRADA, PORCION 2,** consta en escritura --- del Libro ---, otorgada en fecha -- de -- de ---, ante los oficios notariales del Lic. Rafael Alejandro Moreno Torres.

1. Mediante el Punto **IV-2 del Acta Ordinaria 13-92, de fecha 30 de abril de 1992**, se aprobó el Proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola implementado en el inmueble denominado: **HACIENDA CUESTA EMPEDRADA, MANITAS I, II y III,** ubicado en cantón El Nisperal, jurisdicción de Santa Elena, Tecapan, California y Santiago de María, departamento de Usulután, con un área de **127 Hás., 52 Ás., 65.68 Cás.**, coincidente con los datos e información contenida en 2 Planos Antiguos del referido proyecto, el cual se distribuyó de la siguiente manera:

|  |  |
| --- | --- |
| **PROYECTO DE ASENTAMIENTO COMUNITARIO Y LOTIFICACION AGRICOLA**  **HACIENDA CUESTA EMPEDRADA, MANITAS I, II y III** | |
| **DESCRIPCIÓN** | **ÁREAS (Hás)** |
| **Área Total Lotificación Agrícola** | **125 Hás., 19 Ás., 32.00 Cás.** |
| Área Para -- Lotes Agrícolas | 42 Hás., 72 Ás., 71.90 Cás. |
| Área de Calles | 02 Hás., 02 Ás., 36.86 Cás. |
| Área de Quebradas | 08 Hás., 62 Ás., 32.40 Cás. |
| Área de Bosque | 63 Hás., 05 Ás., 72.87 Cás. |
| Área Reserva por ISTA | 08 Hás., 76 Ás., 17.97 Cás. |
| **Área Asentamiento Comunitario** | **02 Hás., 33 Ás., 33.68 Cás.** |
| Área Para --- Solares Para Vivienda | 00 Hás., 25 Ás., 50.00 Cás. |
| Área de Calles | 00 Hás., 08 Ás., 05.34 Cás. |
| Área Zona Comunal | 00 Hás., 45 Ás. 43.22 Cás. |
| Casco | 00 Hás., 07 Ás., 63.12 Cás. |
| Área Zona Verde | 00 Hás., 12 Ás., 71.68 Cás. |
| Área Quebrada y Protección | 00 Hás., 71 Ás., 69.57 Cás. |
| Área Futuro Asentamiento | 00 Hás., 62 Ás., 30.75 Cás. |
| **AREA TOTAL= 127 Hás., 52 Ás., 65.68 Cás.** | |

De acuerdo a lo anterior, se aclara que existe diferencia entre el área de adquisición 125 Hás., 64 Ás., 87.65 Cás. y el área de aprobación de proyecto 127 Hás., 52 Ás., 65.68 Cás., mostrando esta ultima un aumento en el área de **01 Hás., 87 Ás., 78.03 Cás.;** pero el área correcta de adquisición es la consignada en la Escritura ya mencionada, la que fue remedida como se indicó.

1. Habiéndose realizado el proceso técnico de aprobación de planos de Desmembración en Cabeza de su Dueño en el Centro Nacional de Registros, el Proyecto se desarrollará en HACIENDA CUESTA EMPEDRADA, PORCIÓN 2, jurisdicción de Santa Elena, departamento de Usulután, como se describe a continuación:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ACIENDA CUESTA EMPEDRADA, PORCION 2**  **MATRICULA: --- -00000** | | |
| **DESCRIPCION** | **AREAS (Has.)** | **AREAS (M²)** |
| **Lotificación Agrícola (--):** |  | |
| Polígono 1 (-- lotes) | 05 Hás., 65 Ás., 07.15 Cás. | 56,507.15 |
| **Áreas Complementarias:** |  |  |
| Area de Reserva 1 | 02 Hás., 76 Ás., 36.36 Cás. | 27,636.36 |
| Bosque 6 | 01 Hás., 81 Ás., 57.64 Cás. | 18,157.64 |
| Bosque 7 | 27 Hás., 58 Ás., 15.54 Cás. | 275,815.54 |
| Bosque 8 | 00 Hás., 41 Ás., 78.56 Cás. | 4,178.56 |
| **SUB TOTAL** | **38 Hás., 22 Ás., 95.25 Cás.** | **382,295.25** |
| C A L L E S | 00 Hás., 53 Ás., 76.91 Cás. | 5,376.91 |
| **AREA TOTAL DE PROYECTO** | **38 Hás., 76 Ás., 72.16 Cás.** | **387,672.16** |

**RESUMEN DEL PROYECTO**

* -- Lotes Agrícolas: Polígono 1.
* 1 Áreas de Reserva.
* 3 Bosques.
* Calles.

1. Según informe del Departamento Ambiental Institucional de fecha 5 de diciembre de 2016 con referencia UAM-00-0509-16, se realizó inspección de campo en la propiedad denominada **HACIENDA CUESTA EMPEDRADA PORCION 2**, con el propósito de verificar la factibilidad en materia ambiental de la ejecución del proyecto de lotificación agrícola en el inmueble, sin afectar los recursos naturales, practicando una evaluación, identificando aspectos ambientales que han y están generando impactos negativos en el ambiente; y de no implementar medidas ambientales de prevención y mitigación, podrían configurarse en impactos significativos, por lo que los beneficiarios y beneficiarias se deben obligar a acatar las siguientes recomendaciones, como requisito para la adjudicación de los mismos:

* Que eviten la deforestación en los bosques naturales y de galería (vegetación de la ribera de ríos quebradas).
* Labranza mínima en laderas.
* Minimizar el uso de agroquímicos.
* Implementar obras de conservación de suelos en áreas más inclinadas (barreras vivas o muertas).
* Evitar las quemas de rastrojos.
* Evitar incendios forestales.

Concluyendo que:

1. Se ha determinado que es factible ambientalmente la ejecución del proyecto de lotificación agrícola únicamente de cuatro (4) lotes en el inmueble denominado registralmente **HACIENDA CUESTA EMPEDRADA PORCIÓN 2**; siempre y cuando se implementen medidas ambientales que minimicen los impactos negativos y reduzcan el deterioro de los recursos naturales; así mismo, las recomendaciones que se detalladas en este documento.
2. El resto, por ser potencial área natural protegida identificada por el MARN, debe ser transferido a favor del Estado de El Salvador en el Ramo de Medio Ambiente, en cumplimiento al D. L. N° 719.

**Por lo que se recomendó**:

1. Que los beneficiarios y beneficiarias del proyecto de lotes agrícolas cumplan con la implementación de las medidas ambientales detalladas en el cuadro de evaluación ambiental.
2. Que el Departamento de Proyectos de Parcelación Institucional, proceda a la ejecución del levantamiento topográfico y elaboración del plano del inmueble para ser presentado para su aprobación al Centro Nacional de Registro, para iniciar el respectivo proceso de transferencia de la potencial área natural protegida (bosque natural) a favor del Estado; en cumplimiento al Decreto Legislativo N° 719.
3. Que el área de los lotes N° 5 y 6, localizada dentro del perímetro de la Porción 2, se excluya como lote agrícola y se incorpore al ANP.
4. Que la Institución a través de la Unidad Ambiental, solicite al Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales el respectivo informe de calificación de ANP.

Dicho informe ambiental fue actualizado por el de fecha 31 de mayo de 2018 con de referencia UAM-00-0102-18, que manifiesta:

Que a la fecha, la Unidad ha considerado que la factibilidad de la ejecución del proyecto continúa vigente, el cual está conformado por **4 Lotes Agrícolas**, ubicados en la propiedad denominada **HACIENDA CUESTA EMPEDRADA PORCIÓN 2**; el resto de inmuebles, que corresponde a los **Bosques (6, 7 y 8) y Área de Reserva 1,** por las características y vocación que presentan, pasarán a formar parte del área que el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales a identificado como potencial Área Natural Protegida; dicha área, deberá ser transferidas al Estado de El Salvador en el Ramo de Medio Ambiente y Recursos Naturales, de conformidad a las leyes ambientales vigentes en el país

Posteriormente y mediante informe con referencia UAM-00-0244-19 de fecha 18 de octubre de 2019, la Unidad Ambiental, actualizó la factibilidad del Proyecto.

Concluyendo que:

Se **RATIFICA** la continuidad de la vigencia de la factibilidad del desarrollo del proyecto de Lotificación Agrícola, en la propiedad denominada **HACIENDA CUESTA EMPEDRADA PORCIÓN 2, con un área total de 387,672.16 M2.**

VI. El Proyecto desarrollado será destinado para beneficiar a personas comprendidas dentro del Programa de Nuevas Opciones de tenencia de la Tierra.

VII. Según informe de fecha 22 de febrero de 2021 con referencia GDR-02-0178-2021, emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, se recomienda el valor de Referencia de la Zona por Hectárea para los lotes agrícolas con clase de suelo IV de $ 1,175.21 y para los lotes agrícolas con clase de suelo IVes. de $998.93, de conformidad al procedimiento establecido en el Instructivo “CRITERIOS DE AVALÚOS PARA LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES PROPIEDAD DEL ISTA” aprobado en el Punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015, de fecha 21 de enero de 2015.

Tomando en cuenta lo anteriormente expuesto y habiéndose tenido a la vista la siguiente documentación: Informe Técnico del Departamento de Proyectos de Parcelación, copia de Acuerdos de Junta Directiva, copias simples de escritura pública de compraventa de inmuebles a favor del ISTA, escritura de Protocolización de Resolución Final de Diligencias de Remedición de Inmueble a favor del ISTA, Informes Ambientales, Informe de Avalúos emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, Informe de Estudio Registral, impresión de correo electrónico, consultas virtuales del CNR, cuadro resumen de áreas, copia de Resolución de Aprobación de Plano, 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 literales “g” y “h”, de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, **ACUERDA: PRIMERO:** Modificar el Punto IV-2 del Acta Ordinaria 13-92, de fecha 30 de abril de 1992, mediante el cual se aprobó el Proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola, desarrollado en el inmueble denominado HACIENDA CUESTA EMPEDRADA, MANITAS I, II y III, ubicado en la jurisdicción de Santa Elena, Tecapán, California y Santiago de María, departamento de Usulután, de una extensión superficial de 127 Hás., 52 Ás., 65.68 Cás., en el sentido de que en el citado proyecto se han aprobado nuevos planos, desarrollándose un **PROYECTO de LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA** en el inmueble denominado como **HACIENDA CUESTA EMPEDRADA PORCIÓN 2,** ubicada en la jurisdicción de Santa Elena, departamento de Usulután, con una extensión superficial de **38 Hás., 76 Ás., 72.16 Cás.**, inscrito a favor del ISTA a la matrícula --- -00000, del Registro de la Propiedad de Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután, que comprende: --- Lotes Agrícolas polígono 1, 1 Áreas de Reserva, 3 Bosques y calles, según la distribución relacionada en el considerando IV del presente punto de acta. **SEGUNDO:** Que de acuerdo a las recomendaciones emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, los beneficiarios y beneficiarias deberán cumplir las medidas ambientales, establecidas en el considerando V del presente punto de acta, lo cual deberá consignarse en las respectivas escrituras de transferencia. **TERCERO:** Destinar el proyecto para beneficiar a personas comprendidas dentro del Programa de Nuevas Opciones de Tenencia de la Tierra. **CUARTO:** Aprobar el Valor de Referencia de la Zona por Hectárea de $ 1,175.21 para los lotes agrícolas con clase de suelo IV, y de $998.93 para los lotes agrícolas con clase de suelo IVes, para los inmuebles que forman parte del presente Proyecto. **QUINTO:** Autorizar al señor Presidente de este Instituto 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 jurídico 06, en atención a la petición recibida en este Instituto bajo la referencia RDC-00-4258-18, de fechas 13 de septiembre de 2018, 19 de enero y 15 de noviembre 2021; suscritas por el señor Jorge Alberto Contreras Arévalo, actuando en su calidad de Sindico y Representante legalde la **“IGLESIA LA VOZ DE DIOS”** , y en tal carácter solicita COMPRAVENTA de 1 inmueble identificado como **SOLAR --, POLIGONO "--",** ubicado en el proyecto de Asentamiento Comunitario, desarrollado en la **HACIENDA LA LABOR,** denominado el proyecto como **"HACIENDA LA LABOR EL CAYON PORCIÓN 1"** situada en cantón Chipilapa, jurisdicción y departamento de Ahuachapán, con un área de 726.07 Mts.2, el cual se encuentra inscrito bajo la Matrícula --- -00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Occidente, departamento de Ahuachapán**, código de proyecto 010143, SSE 1184, entrega 03**. Al respecto la Gerencia Legal hace las siguientes **consideraciones:**

1. La Hacienda La Labor, fue adquirida por el ISTA mediante Compraventa otorgada por la Asociación Cooperativa de Producción Agropecuaria La Labor de Responsabilidad Limitada, ACPA LA LABOR DE R.L., conforme al Acuerdo contenido en el Punto XXXVII del Acta de Sesión Ordinaria No. 21-2002 de fecha 30 de mayo del año 2002, el cual a su vez fue modificado por el Acuerdo contenido en el Punto III del Acta de Sesión Ordinaria No. 01-2012 de fecha 5 de enero del año 2012, con un área de 719 Hás. 75 As. 21.66 Cás, por un precio de adquisición de $1, 619,637.15, a razón de $2,250.27 por hectárea y de $0.225027 por metro cuadrado.
2. Mediante n el Punto XI del Acta Sesión Ordinaria 15-2012 de fecha 3 de mayo de 2012, se aprobó el Proyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble en mención, con un área total de 00 Hás. 49 As. 76.83 Cás., que incluye -- solares (Polígono “--”), y calles. Dentro del proyecto relacionado se encuentra el inmueble objeto del presente punto de acta.
3. Según informe de la Oficina Regional Occidental, ahora Centro Estratégico de Transformación e Innovación Agropecuaria I, con referencia SGD-06-0909-18, de fecha 31 de octubre de 2018, manifestó que el inmueble identificado como SOLAR --, POLIGONO --, PORCION 1, de la ubicación antes relacionada, está en posesión de la Iglesia La Voz de Dios, que existe una construcción de sistema mixto, techo de lámina, midiendo en su totalidad 8x15 metros, equivalente a 120 metros cuadrados.

También existe la Casa Pastoral construcción de sistema mixto y techo de lámina, midiendo en su totalidad 7x6 metros, equivalente a 42 metros cuadrado, la cual sirve de templo para que se congreguen 60 miembros los cuales se reúnen de lunes a domingo.

1. En informe con referencia GDR-02-0902-21, de fecha 10 de noviembre de 2021, el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, estableció el precio, según reporte de Valúo de fecha 3 de noviembre de 2021, el valor de $1,713.53 para el **SOLAR --, POLIGONO --,** de la ubicación antes relacionada**.** Lo anterior, de conformidad al Punto XXV del Acta de Sesión Ordinaria 26-2010, de fecha 15 de julio de 2010.
2. Debido a lo anterior, el inmueble no será destinado a los fines del Proceso de la Reforma Agraria, en razón a ello y con base a lo establecido en el Art. 18 letras “k” y “p”, Inciso 2° de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, el mencionado inmueble deberá ser excluido del citado proceso, por lo que se considera factible la adjudicación a título de compraventa a favor de la IGLESIA LA VOZ DE DIOS.

Tomando en cuenta los considerandos expuestos y habiendo tenido a la vista: Solicitudes de compraventa por parte del señor Jorge Alberto Contreras Arévalo, actuando en su calidad de Sindico y Representante Legal de la Iglesia La Voz de Dios, Acuerdos de Junta Directiva, Cuadro de Valores y Extensiones, Informes emitidos por los departamentos de Asignación Individual y Avalúos y Oficina Regional Occidental, ahora Centro Estratégico de Transformación e Innovación Agropecuaria I, Calca, Descripción Técnica, reporte de avalúo del inmueble, copias de Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, Documento Único de Identidad, tarjetas de identificación tributaria, Diario Oficial y nombramiento del representante legal de la Iglesia La Voz de Dios, en consecuencia, se estima procedente resolver favorablemente a lo solicitado.

Estando conforme a Derecho la documentación correspondiente, la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado, por lo que la Junta Directiva en uso de sus facultades y de conformidad a los artículos 104 Inciso 2, parte final de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “g” “h” “k” y “p”, y 48 inciso 2° de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, **ACUERDA: PRIMERO:** Excluir del Proceso de Transformación Agraria, el **SOLAR --, POLIGONO --, PORCIÓN --,** inscrito a la matrícula --- -00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Occidente Occidental, departamento de Ahuachapán, ubicado en el proyecto de Asentamiento Comunitario, desarrollado en la **HACIENDA LA LABOR,** denominado el proyecto como **"HACIENDA LA LABOR EL CAYON PORCIÓN 1"** situada en cantón Chipilapa, jurisdicción y departamento de Ahuachapán,por no estar destinado a los fines mismos del referido proceso, ya que el citado inmueble será utilizado para el funcionamiento de una Iglesia. **SEGUNDO:** Aprobar la adjudicación y transferencia por compraventa del **SOLAR --, POLIGONO** "**--", PORCIÓN --,** de la ubicación antes relacionada, a favor de la "**IGLESIA LA VOZ DE DIOS"**, quedando la adjudicación conforme al cuadro de valores y extensiones siguiente:

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

|  |
| --- |
| **No DE ENTREGA: 03** |

**Tasa de Interés: 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares:  --- -00000 | EL CAYON PORCION 1 | A | 6 | 726.07 | 1713.53 | 14993.39 |
| 726.07 | 1713.53 | 14993.39 |
| **Área Total: 726.07**  **Valor Total ($): 1713.53**  **Valor Total (¢): 14993.39** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **1** | **726.07** | **1713.53** | **14993.39** |
| **TOTAL LOTES** | **0** | **0** | **0** | **0** |

**TERCERO:** Comisionar al Departamento de Créditos de este Instituto, para que haga efectiva la aplicación de precio, plazo 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 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.””””””

“””””VII) El señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 07, solicitado por el Departamento de Proyectos de Parcelación mediante oficio GDR-03-0499-2021, de fecha 27 de julio de 2021, referente a la modificación del Punto IV-2 del Acta Ordinaria 13-92, de fecha 30 de abril de 1992, mediante el cual se aprobó el proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola, desarrollado en la **HACIENDA CUESTA EMPEDRADA, MANITAS I, II y III,** ubicada en la jurisdicción de Santa Elena, Tecapán, California y Santiago de María, departamento de Usulután, de una extensión superficial de **127 Hás., 52 Ás., 65.68 Cás.,** en el sentido de que en el citado proyecto se han aprobado nuevos planos, desarrollándose un **PROYECTO** de **LOTIFICACION AGRICOLA,** en el inmueble registralmente sin denominación pero identificado según plano como **HACIENDA CUESTA EMPEDRADA, PORCION 1,** ubicada en jurisdicción de Santa Elena, departamento de Usulután, con una extensión superficial de 483,480.37 M2, inscrito a favor del ISTA a la Matrícula --- -00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután; por lo que la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. El inmueble “**CUESTA EMPEDRADA, MANITAS I, II, y III”**, fue adquirido mediante compraventa a la Sociedad “LIRCA, Sociedad Anónima de Capital Variable”, de conformidad a los Decretos 153 y 220, que contiene la Ley Básica de la Reforma Agraria, según consta el Punto II-3) del Acta de Sesión Ordinaria No. 39-87, de fecha 4 de diciembre de 1987, compuesto según Escritura Pública de Compraventa por 4 Lotes que forman cuerpo, Lote Cuesta Empedrada con un área de 49 Hás., 44 Ás., 44.36 Cás.; Lote Manitas I, con un área de 45 Hás., 35 Ás., 59.94 Cás.; Manitas II, con un área de 20 Has., 88 As., 88.50 Cás.; y Manitas III, con un área de 09 Hás., 95 Ás., 94.85 Cás., que sumadas hacen el área total de adquisición de **125 Hás., 64 Ás., 87.65 Cás.**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | | Forma de Adquisición: | Compraventa | | Área adquirida del Inmueble: | 125 Hás., 64 Ás., 87.65 Cás. = 1,256,487.65 M² | | Valor del Inmueble: | $ 57,142.86 equivalente a ¢ 500,000.00 | | Valor del Inmueble por Hectárea: | $ 454.78 | | Valor del Inmueble/M²: | $ 0.045478 | |  |

El valor del inmueble se establece de conformidad al Punto II-3) del Acta de Sesión Ordinaria No. 39-87, de fecha 4 de diciembre de 1987.

La referida Escritura Pública de Compraventa fue inscrita a favor de ISTA, al Número -- del Libro -- P.U., del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente con asiento en la ciudad de Santiago de María, en fecha -- de -- del año ---, y otorgada ante los oficios notariales del Dr. Oscar Enrique Galicia, el día -- de -- de ---.

1. Mediante Estudio Registral de fecha 20 de enero de 2017, con referencia SGL-04-0037-17, se informó que dicha inscripción compuesta de 4 inmuebles, fueron migradas como 4 porciones independientes, con las matrículas y denominaciones siguientes:

* ---, Hacienda Cuesta Empedrada Porción 1,
* ---, Hacienda Cuesta Empedrada Porción 2,
* ---, Hacienda Cuesta Empedrada Porción 3,
* ---, Hacienda Cuesta Empedrada Porción 4.

Subsiguientemente fueron trasladadas al Sistema de Información de Registro y Catastro (SIRyC) como se detalla a continuación:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **HACIENDA CUESTA EMPEDRADA, MANITAS I, II y III** | | |
| **PROPIEDAD** | **AREA (M²)** | **MATRICULA** |
| HACIENDA CUESTA EMPEDRADA, PORCIÓN 1 | 494,444.36 | --- -00000 |
| HACIENDA CUESTA EMPEDRADA, PORCIÓN 2 | 453,559.94 | --- -00000 |
| HACIENDA CUESTA EMPEDRADA, PORCIÓN 3 | 208,888.50 | --- -00000 |
| HACIENDA CUESTA EMPEDRADA, PORCIÓN 4 | 99,594.85 | --- -00000 |
| **T O T A L** | **1,256,487.65** |  |

Posteriormente en el inmueble denominado **HACIENDA CUESTA EMPEDRADA, PORCION 1**; se realizó una segregación por donación a favor de El Estado y Gobierno de El salvador en el Ramo de Educación, de un terreno con área de 483.80 Mt²., según el Punto XVI del Acta de Sesión Ordinaria 24-2002, de fecha 20 de junio de 2002, e inscrita a la matrícula --- -00000, quedando un resto de 49 Hás., 39 Ás., 60.56 Cás.

En el año 2021, en las cuatro porciones fueron practicadas diligencias de REMEDICIÓN de sus respectivos perímetros, quedando sus áreas de la siguiente manera:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **HACIENDA CUESTA EMPEDRADA, MANITAS I, II y III** | | |
| **PROPIEDAD** | **AREA (M²)** | **MATRICULA** |
| HACIENDA CUESTA EMPEDRADA, PORCIÓN 1 | 483,480.37 | --- -00000 |
| HACIENDA CUESTA EMPEDRADA, PORCIÓN 2 | 387,672.16 | --- -00000 |
| HACIENDA CUESTA EMPEDRADA, PORCIÓN 3 | 247,089.29 | --- -00000 |
| HACIENDA CUESTA EMPEDRADA, PORCIÓN 4 | 117,631.75 | --- -00000 |
| **T O T A L** | **1235,873.51** |  |

La protocolización de las diligencias de remedición de la **HACIENDA CUESTA EMPEDRADA, PORCION 1,** consta en escritura --- del Libro ---, otorgada en fecha -- de --- de ---, ante los oficios notariales del Lic. Rafael Alejandro Moreno Torres.

**III**. Mediante el Punto **IV-2 del Acta Ordinaria 13-92, de fecha 30 de abril de 1992**, se aprobó el Proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola implementado en el inmueble denominado: **HACIENDA CUESTA EMPEDRADA, MANITAS I, II y III,** ubicado en cantón El Nisperal, jurisdicción de Santa Elena, Tepecán, California, y Santiago de María, departamento de Usulután, con un área de **127 Hás., 52 Ás., 65.68 Cás.**, coincidente con los datos e información contenida en 2 Planos Antiguos del referido proyecto, el cual se distribuyó de la siguiente manera:

|  |  |
| --- | --- |
| **PROYECTO DE ASENTAMIENTO COMUNITARIO Y LOTIFICACION AGRICOLA**  **HACIENDA CUESTA EMPEDRADA, MANITAS I, II y III** | |
| **DESCRIPCIÓN** | **ÁREAS (Hás)** |
| **Área Total Lotificación Agrícola** | **125 Hás., 19 Ás., 32.00 Cás.** |
| Área Para --- Lotes Agrícolas | 42 Hás., 72 Ás., 71.90 Cás. |
| Área de Calles | 02 Hás., 02 Ás., 36.86 Cás. |
| Área de Quebradas | 08 Hás., 62 Ás., 32.40 Cás. |
| Área de Bosque | 63 Hás., 05 Ás., 72.87 Cás. |
| Área Reserva por ISTA | 08 Hás., 76 Ás., 17.97 Cás. |
| **Área Asentamiento Comunitario** | **02 Hás., 33 Ás., 33.68 Cás.** |
| Área Para --- Solares Para Vivienda | 00 Hás., 25 Ás., 50.00 Cás. |
| Área de Calles | 00 Hás., 08 Ás., 05.34 Cás. |
| Área Zona Comunal | 00 Hás., 45 Ás. 43.22 Cás. |
| Casco | 00 Hás., 07 Ás., 63.12 Cás. |
| Área Zona Verde | 00 Hás., 12 Ás., 71.68 Cás. |
| Área Quebrada y Protección | 00 Hás., 71 Ás., 69.57 Cás. |
| Área Futuro Asentamiento | 00 Hás., 62 Ás., 30.75 Cás. |
| **AREA TOTAL= 127 Hás., 52 Ás., 65.68 Cás.** | |

De acuerdo a lo anterior, se aclara que existe diferencia entre el área de adquisición 125 Hás., 64 Ás., 87.65 Cás. y el área de aprobación de proyecto 127 Hás., 52 Ás., 65.68 Cás., mostrando esta ultima un aumento en el área de **01 Hás., 87 Ás., 78.03 Cás.;** pero el área correcta de adquisición es la consignada en la Escritura ya mencionada, la que fue remedida como se indicó.

IV. Habiéndose realizado el proceso técnico de aprobación de planos de Desmembración en Cabeza de su Dueño por el Centro Nacional de Registros, el proyecto se desarrollará en la **HACIENDA CUESTA EMPEDRADA, PORCIÓN 1,** ubicada en la jurisdicción de Santa Elena, departamento de Usulután, como se describe a continuación:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **HACIENDA CUESTA EMPEDRADA, PORCIÓN 1**  **MATRICULA: --- -00000** | | |
| **DESCRIPCION** | **AREAS (Has.)** | **AREAS (M²)** |
| **Lotificación Agrícola (---):** |  | |
| Polígono 1 (--- lotes) | 28 Hás., 44 Ás. 21.93 Cás. | 284,421.93 |
| **Áreas Complementarias:** |  |  |
| Area de Reserva 2 | 06 Hás., 22 Ás., 73.54 Cás. | 62,273.54 |
| Area de Reserva 3 | 00 Hás., 08 Ás., 57.38 Cás. | 857.38 |
| Bosque 1 | 00 Hás. 44 Ás., 52.19 Cás. | 4,452.19 |
| Bosque 2 | 01 Hás., 71 Ás., 44.30 Cás. | 17,144.30 |
| Bosque 3 | 01 Hás., 88 Ás., 57.37 Cás. | 18,857.37 |
| Bosque 4 | 02 Hás., 10 Ás., 13.87 Cás. | 21,013.87 |
| Bosque 5 | 05 Hás., 72 Ás., 50.28 Cás. | 57,250.28 |
| **SUB TOTAL** | **46 Hás., 62 Ás., 70.86 Cás.** | **466,270.86** |
| C A L L E S | 01 Hás., 72 Ás., 09.51 Cás. | 17,209.51 |
| **AREA TOTAL DE PROYECTO** | **48 Hás., 34 Ás., 80.37 Cás.** | **483,480.37** |

**RESUMEN DEL PROYECTO**

* --- Lotes Agrícolas: Polígono 1.
* 2 Áreas de Reserva.
* 5 Bosques.
* Calles.

V**.** Según informe del Departamento Ambiental Institucional de fecha 5 de noviembre de 2016 con referencia UAM-00-0501-16, se realizó inspección de campo en la propiedad denominada **HACIENDA CUESTA EMPEDRADA PORCION 1**, con el propósito de verificar la factibilidad en materia ambiental, de la ejecución del proyecto de Lotificación Agrícola en el inmueble antes mencionado, sin afectar los recursos naturales, la Unidad practico una evaluación, identificando aspectos ambientales que han y están generando impactos negativos en el ambiente; y de no implementar medidas ambientales de prevención y mitigación, podrían configurarse en impactos significativos, por lo que los beneficiarios y beneficiarias se deben obligar a acatar las siguientes recomendaciones ante cada aspecto identificado, como requisito para la adjudicación de los mismos; tal como se describe a continuación:

* Que eviten las deforestaciones en los bosques naturales y de galería (vegetación de la ribera de ríos quebradas).
* Labranza mínima en laderas.
* Minimizar el uso de agroquímicos.
* Implementar obras de conservación de suelos en áreas más inclinadas (barreras vivas o muerta).
* Evitar las quemas de rastrojos.

Concluyendo que:

1. Se ha determinado que es factible ambientalmente la ejecución del proyecto solamente de la lotificación agrícola en el inmueble denominado registralmente **HACIENDA CUESTA EMPEDRADA PORCIÓN 1**; siempre y cuando se implementen medidas ambientales que minimicen los impactos negativos al ambiente y reduzcan el deterioro de los recursos naturales; así mismo, las recomendaciones detalladas anteriormente.
2. El resto conformado por el bosque natural, se incorpore como área natural protegida para ser transferido al Estado.

**Por lo que se recomendó**:

1. Que los beneficiarios y beneficiarias del proyecto de lotes agrícolas cumplan con la implementación de las medidas ambientales detalladas en el cuadro de evaluación ambiental.
2. Que el Departamento de Proyectos de Parcelación, delimite las zonas de protección de las quebradas que atraviesan y bordean el inmueble, de una dimensión no menor a 20 metros o hasta donde amerite o cubra la vegetación natural existente, medidos de forma horizontal a partir del nivel más alto alcanzado por las aguas; en cumplimiento a la “Ley Forestal”.
3. Que el Departamento de Proyectos de Parcelación institucional proceda a la ejecución del levantamiento topográfico y elaboración del plano del inmueble para ser presentado para su aprobación al Centro Nacional de Registro, para iniciar el respectivo proceso de transferencia de la potencial Área Natural Protegida (bosque natural) a favor del Estado; en cumplimiento al “Decreto Legislativo N° 719”.
4. El área donde se ha diseñado el asentamiento comunitario, se destine zona de protección o en el caso zona verde.
5. Delimitar el inmueble donde se ubica el Centro Escolar y la vivienda (Casco).

Dicho informe ambiental fue actualizado por el de fecha 31 de mayo de 2018, con referencia UAM-00-0101-18, que manifiesta:

Que la Unidad ha considerado que la factibilidad de la ejecución del proyecto continúa vigente, el cual está conformado por **19 Lotes Agrícolas**, ubicados en la propiedad denominada **HACIENDA CUESTA EMPEDRADA PORCIÓN 1**; el resto de inmuebles, que corresponde a los **Bosques (1, 2, 3, 4, y 5) y Áreas de Reserva (2 y 3),** por las características y vocación que presentan, pasarán a formar parte del área que el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales a identificado como potencial Área Natural Protegida; dicha área, deberá ser transferida al Estado de El Salvador en el Ramo de Medio Ambiente y Recursos Naturales, de conformidad a las leyes ambientales vigentes en el país.

Posteriormente la Unidad Ambiental mediante oficio con referencia UAM-00-0242-19, de fecha 18 de octubre de 2019, actualizó el informe, en el que **RATIFICA** que continúa vigente la factibilidad del desarrollo del proyecto de Lotificación Agrícola, en la propiedad denominada **HACIENDA CUESTA EMPEDRADA PORCIÓN 1,** con un área total de **483,384.62 Mt2.**

VI. El Proyecto desarrollado será destinado para beneficiar a personas comprendidas dentro del Programa de Nuevas Opciones de tenencia de la Tierra.

VII. Según informe de fecha 22 de febrero de 2021 con referencia GDR-02-0178-2021, emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, se recomienda el valor de Referencia de la Zona por Hectárea para los lotes agrícolas con clase de suelo IV de $ 1,365.64 y para los lotes agrícolas con clase de suelo IVes de $1,160.79, de conformidad al procedimiento establecido en el Instructivo **“CRITERIOS DE AVALÚOS PARA LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES PROPIEDAD DEL ISTA”** aprobado en el Punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015, de fecha 21 de enero de 2015.

Tomando en cuenta lo anteriormente expuesto y habiéndose tenido a la vista la siguiente documentación: Informe Técnico del Departamento de Proyectos de Parcelación, copia de Acuerdos de Junta Directiva, copias simples de escritura pública de compraventa de inmuebles a favor de ISTA, escritura de Protocolización de Resolución Final de Diligencias de Remedición de Inmueble a favor de ISTA, Informes Ambientales, Informe de Avalúos emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, Informe de Estudio Registral, impresión de correo electrónico, consultas virtuales del CNR, cuadro resumen de áreas, copia de Resolución de Aprobación de Plano, 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 literales “g” y “h”, de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, **ACUERDA: PRIMERO:** Modificar el Punto IV-2 del Acta Ordinaria 13-92, de fecha 30 de abril de 1992, mediante el cual se aprobó el proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola, desarrollado en la HACIENDA CUESTA EMPEDRADA, MANITAS I, II y III, ubicada en la jurisdicción de Santa Elena, Tecapán, California y Santiago de María, departamento de Usulután, con una extensión superficial de 127 Hás., 52 Ás., 65.68 Cás., por haberse aprobado nuevos planos, desarrollándose un **PROYECTO de LOTIFICACION AGRICOLA**, en el inmueble registralmente sin denominación pero identificado según plano como **HACIENDA CUESTA EMPEDRADA, PORCION 1**, ubicada en jurisdicción de Santa Elena, departamento de Usulután, con una extensión superficial de 483,480.37 Mt2., inscrito a favor del ISTA a la Matrícula --- -00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután; que comprende:-- Lotes Agrícolas Polígonos 1; 2 Áreas de Reserva; 5 bosques y Calles, según la distribución relacionada en el considerando IV del presente punto de acta. **SEGUNDO:** Que de acuerdo a las recomendaciones emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, los beneficiarios y beneficiarias deberán cumplir las medidas ambientales, establecidas en el considerando V del presente punto de acta, lo cual deberá consignarse en las respectivas escrituras de transferencia. **TERCERO:** Destinar el proyecto para beneficiar a personas comprendidas dentro del Programa de Nuevas Opciones de Tenencia de la Tierra. **CUARTO:** Aprobar el Valor de Referencia de la Zona por Hectárea para los lotes agrícolas con clase de suelo IV de $ 1,365.64 y para los lotes agrícolas con clase de suelo IVes de $1,160.79, para los inmuebles que forman parte del presente Proyecto. **QUINTO:** Autorizar al señor Presidente de este Instituto 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.””””””

“””””VIII) El señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 08, solicitado por el Departamento de Proyectos de Parcelación mediante oficio con referencia GDR-03-0586-21, de fecha 27 de agosto de 2021, referente a la modificación del Punto IV-2 del Acta Ordinaria 13-92, de fecha 30 de abril de 1992, mediante el cual se aprobó el proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola, desarrollado en el inmueble denominado **HACIENDA CUESTA EMPEDRADA, MANITAS I, II y III,** ubicado en la jurisdicción de Santa Elena, Tepecán, California y Santiago de María, departamento de Usulután, de una extensión superficial de **127 Hás., 52 Ás., 65.68 Cás.,** en el sentido de que del citado proyecto se han aprobado nuevos planos, desarrollándose un **PROYECTO** de **LOTIFICACION AGRICOLA,** en el inmueble registralmente sin denominación pero identificado según plano como **HACIENDA CUESTA EMPEDRADA, PORCION 3,** ubicada en jurisdicción de Santa Elena, departamento de Usulután, con una extensión superficial de 247,089.29 Mt², inscrito a favor del ISTA a la Matrícula --- -00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután; por lo que la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. El inmueble “**CUESTA EMPEDRADA, MANITAS I, II, y III”**, fue adquirido mediante compraventa a la Sociedad “LIRCA, Sociedad Anónima de Capital Variable”, de conformidad a los Decretos 153 y 220, que contiene la Ley Básica de la Reforma Agraria, según consta el punto II-3) del Acta de Sesión Ordinaria No. 39-87, de fecha 4 de diciembre de 1987, compuesto según Escritura Pública de Compraventa por 4 Lotes que forman cuerpo, Lote Cuesta Empedrada con un área de 49 Hás., 44 Ás., 44.36 Cás.; Lote Manitas I, con un área de 45 Hás., 35 Ás., 59.94 Cás.; Manitas II, con un área de 20 Has., 88 As., 88.50 Cás.; y Manitas III, con un área de 09 Hás., 95 Ás., 94.85 Cás., que sumadas hacen el área total de adquisición de **125 Hás., 64 Ás., 87.65 Cás.**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | | Forma de Adquisición: | Compraventa | | Área adquirida del Inmueble: | 125 Hás., 64 Ás., 87.65 Cás. = 1,256,487.65 M² | | Valor del Inmueble: | $ 57,142.86 equivalente a ¢ 500,000.00 | | Valor del Inmueble por Hectárea: | $ 454.78 | | Valor del Inmueble/M²: | $ 0.045478 | |  |

El valor del inmueble se establece de conformidad al Punto II-3) del Acta de Sesión Ordinaria 39-87, de fecha 4 de diciembre de 1987.

La referida Escritura Pública de Compraventa fue inscrita a favor de ISTA, al Número -- del Libro -- P.U., del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente con asiento en la ciudad de Santiago de María, en fecha -- de -- de ---, y otorgada ante los oficios notariales del Dr. Oscar Enrique Galicia, el día -- de -- de ---.

1. Mediante Estudio Registral de fecha 20 de enero de 2017, con referencia SGL-04-0037-17, se informó que dicha inscripción compuesta de 4 inmuebles, fueron migradas como 4 porciones independientes, con las matrículas y denominaciones siguientes:

* ---, Hacienda Cuesta Empedrada Porción 1,
* ---, Hacienda Cuesta Empedrada Porción 2,
* ---, Hacienda Cuesta Empedrada Porción 3,
* ---, Hacienda Cuesta Empedrada Porción 4.

Subsiguientemente fueron trasladadas al Sistema de Información de Registro y Catastro (SIRyC) como se detalla a continuación:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **HACIENDA CUESTA EMPEDRADA, MANITAS I, II y III** | | |
| **PROPIEDAD** | **AREA (M²)** | **MATRICULA** |
| HACIENDA CUESTA EMPEDRADA, PORCIÓN 1 | 494,444.36 | --- -00000 |
| HACIENDA CUESTA EMPEDRADA, PORCIÓN 2 | 453,559.94 | --- -00000 |
| HACIENDA CUESTA EMPEDRADA, PORCIÓN 3 | 208,888.50 | --- -00000 |
| HACIENDA CUESTA EMPEDRADA, PORCIÓN 4 | 99,594.85 | --- -00000 |
| **T O T A L** | **1,256,487.65** |  |

Posteriormente en el inmueble denominado **HACIENDA CUESTA EMPEDRADA, PORCION 1**; se realizó una segregación por donación a favor de El Estado y Gobierno de El salvador en el Ramo de Educación de un terreno con área de 483.80 Mt², según acuerdo contenido en Punto XVI del Acta de Sesión Ordinaria 24-2002, de fecha 20 de junio de 2002, e inscrita a la matrícula --- -00000, quedando un resto de 49 Hás., 39 Ás., 60.56 Cás.

En el año 2021, en las cuatro porciones fueron practicadas diligencias de REMEDICIÓN de sus respectivos perímetros, quedando sus áreas de la siguiente manera:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **HACIENDA CUESTA EMPEDRADA, MANITAS I, II y III** | | |
| **PROPIEDAD** | **AREA (M²)** | **MATRICULA** |
| HACIENDA CUESTA EMPEDRADA, PORCIÓN 1 | 483,480.37 | --- -00000 |
| HACIENDA CUESTA EMPEDRADA, PORCIÓN 2 | 387,672.16 | --- -00000 |
| HACIENDA CUESTA EMPEDRADA, PORCIÓN 3 | 247,089.29 | --- -00000 |
| HACIENDA CUESTA EMPEDRADA, PORCIÓN 4 | 117,631.75 | --- -00000 |
| **T O T A L** | **1235,873.51** |  |

La protocolización de los dirigencias de remedición de la **HACIENDA CUESTA EMPEDRADA, PORCION 3,** consta en escritura N° -- del Libro --, otorgada en fecha -- de -- de --, ante los oficios notariales del Lic. Rafael Alejandro Moreno Torres.

1. Mediante el Punto **IV-2 del Acta Ordinaria 13-92, de fecha 30 de abril de 1992**, se aprobó el Proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola implementado en el inmueble denominado: **HACIENDA CUESTA EMPEDRADA, MANITAS I, II y III,** ubicado en cantón El Nisperal, jurisdicción de Santa Elena, Tecapán, California y Santiago de María, departamento de Usulután, con un área de **127 Hás., 52 Ás., 65.68 Cás.**, coincidente con los datos e información contenida en 2 Planos Antiguos del referido proyecto, el cual se distribuyó de la siguiente manera:

|  |  |
| --- | --- |
| **PROYECTO DE ASENTAMIENTO COMUNITARIO Y LOTIFICACION AGRICOLA**  **HACIENDA CUESTA EMPEDRADA, MANITAS I, II y III** | |
| **DESCRIPCIÓN** | **ÁREAS (Hás)** |
| **Área Total Lotificación Agrícola** | **125 Hás., 19 Ás., 32.00 Cás.** |
| Área Para --- Lotes Agrícolas | 42 Hás., 72 Ás., 71.90 Cás. |
| Área de Calles | 02 Hás., 02 Ás., 36.86 Cás. |
| Área de Quebradas | 08 Hás., 62 Ás., 32.40 Cás. |
| Área de Bosque | 63 Hás., 05 Ás., 72.87 Cás. |
| Área Reserva por ISTA | 08 Hás., 76 Ás., 17.97 Cás. |
| **Área Asentamiento Comunitario** | **02 Hás., 33 Ás., 33.68 Cás.** |
| Área Para --- Solares Para Vivienda | 00 Hás., 25 Ás., 50.00 Cás. |
| Área de Calles | 00 Hás., 08 Ás., 05.34 Cás. |
| Área Zona Comunal | 00 Hás., 45 Ás. 43.22 Cás. |
| Casco | 00 Hás., 07 Ás., 63.12 Cás. |
| Área Zona Verde | 00 Hás., 12 Ás., 71.68 Cás. |
| Área Quebrada y Protección | 00 Hás., 71 Ás., 69.57 Cás. |
| Área Futuro Asentamiento | 00 Hás., 62 Ás., 30.75 Cás. |
| **AREA TOTAL= 127 Hás., 52 Ás., 65.68 Cás.** | |

De acuerdo a lo anterior, se aclara que existe diferencia entre el área de adquisición 125 Hás., 64 Ás., 87.65 Cás. y el área de aprobación de proyecto 127 Hás., 52 Ás., 65.68 Cás., mostrando esta ultima un aumento en el área de **01 Hás., 87 Ás., 78.03 Cás.**; pero el área correcta de adquisición es la consignada en la escritura ya mencionada, la que fue recomendada como se indicó.

1. Habiéndose realizado el proceso técnico de aprobación de planos de Desmembración en Cabeza de su Dueño en el Centro Nacional de Registros, el proyecto se desarrollará en **HACIENDA CUESTA EMPEDRADA, PORCIÓN 3,** ubicada en la jurisdicción de Santa Elena, departamento de Usulután.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **HACIENDA CUESTA EMPEDRADA, PORCIÓN 3**  **MATRICULA: --- -00000** | | |
| **DESCRIPCION** | **AREAS (Hás.)** | **AREAS (M²)** |
| **Lotificación Agrícola (---):** |  | |
| Polígono 1 (--- lotes) | 03 Hás., 02 Ás., 61.40 Cás. | 30,261.40 |
| **Áreas Complementarias:** |  |  |
| Bosque 9 | 19 Hás., 37 Ás., 85.11 Cás. | 193,785.11 |
| Bosque 10 | 00 Hás., 75 Ás., 92.24 Cás. | 7,592.24 |
| Bosque 11 | 01 Hás., 41 Ás., 27.97 Cás. | 14,127.97 |
| **SUB TOTAL** | **21 Hás., 55** Á**s., 05.32 Cás.** | **215,505.32** |
| C A L L E S | 00 Hás., 13 Ás., 22.57 Cás. | 1,322.57 |
| **AREA TOTAL DE PROYECTO** | **24 Hás., 70** Á**s., 89.29 Cás.** | **247,089.29** |

**RESUMEN DEL PROYECTO**

* --- Lotes Agrícolas: Polígono 1
* 3 Bosques
* Calles

1. Según informe del Departamento Ambiental Institucional de fecha 5 de diciembre de 2016, con referencia UAM-00-0510-16, se realizó inspección de campo en la propiedad denominada **HACIENDA CUESTA EMPEDRADA PORCION 3**, con el propósito de verificar la factibilidad en materia ambiental de la ejecución del proyecto de lotificación agrícola y asentamiento comunitario en el inmueble antes mencionado, sin afectar los recursos naturales, la Unidad Ambiental practicó una evaluación, identificando aspectos ambientales que han y están generando impactos negativos en el ambiente; y de no implementar medidas de prevención y mitigación, podrían configurarse en impactos significativos, por lo que los beneficiarios y beneficiarias se deben obligar a acatar las siguientes recomendaciones ante cada aspecto identificado, como requisito para la adjudicación de los mismos; tal como se describe a continuación:
2. Que eviten la deforestación en el bosque del área natural protegida y del bosque de galería (vegetación de la ribera de ríos quebradas).
3. Evitar la expansión de la frontera agrícola hacia el ANP.
4. Evitar el cambio de uso de suelo.
5. Labranza mínima en laderas.
6. Minimizar el uso de agroquímicos.
7. Implementación de obras de conservación de suelos en áreas más inclinadas (barreras vivas o muertas).
8. Evitar las quemas de rastrojos.

Concluyendo que:

* 1. Es factible ambientalmente la ejecución del proyecto de los dos (2) lotes agrícolas. Específicamente del área ubicada en el inmueble denominado registralmente **HACIENDA CUESTA EMPEDRADA PORCIÓN 3**; siempre y cuando se implementen medidas ambientales que minimicen los impactos negativos y reduzcan el deterioro de los recursos naturales.

1. El resto, por ser potencial área natural protegida identificada por el MARN, debe ser transferida a favor del Estado de El Salvador en el Ramo de Medio Ambiente, en cumplimiento al D. L. N° 719.

**Por lo que se recomendó**:

1. Que los beneficiarios y beneficiarias del proyecto de lotes agrícolas cumplan con la implementación de las medidas ambientales detalladas en el cuadro de evaluación ambiental.
2. Que el Departamento de Proyectos de Parcelación institucional proceda a la ejecución del levantamiento topográfico y elaboración del plano del inmueble para ser presentado para su aprobación al Centro Nacional de Registros, para iniciar el respectivo proceso de transferencia de la potencial área natural protegida (bosque natural) a favor del estado.
3. Que el Lote 7, se excluya del proyecto y el área pase a formar parte del bosque natural (ANP).

Dicho informe ambiental fue actualizado por el de referencia UAM-00-0103-18, de fecha 31 de mayo de 2018, que manifiesta:

Que a la fecha, la Unidad ha considerado que la factibilidad de la ejecución del proyecto continúa vigente, el cual está conformado por **2 Lotes Agrícolas**, ubicados en la propiedad denominada **HACIENDA CUESTA EMPEDRADA PORCIÓN 3**; el resto de inmuebles, que corresponde a los **Bosques (9, 10 y 11),** por las características y vocación que presentan, pasarán a formar parte del área que el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales ha identificado como potencial Área Natural Protegida; la que deberá ser transferidas al Estado de El Salvador en el Ramo de Medio Ambiente y Recursos Naturales, de conformidad a las leyes ambientales vigentes en el país.

Posteriormente la Unidad Ambiental mediante oficio con referencia UAM-00-0245-19, de fecha 18 de octubre de 2019, actualizó el informe, en el que **RATIFICA** que continúa vigente la factibilidad del desarrollo del proyecto de Lotificación Agrícola, en la propiedad denominada **HACIENDA CUESTA EMPEDRADA PORCIÓN 3,** con un área total de **215,505.40 Mt2.**

1. El Proyecto desarrollado será destinado para beneficiar a personas comprendidas dentro del Programa de Nuevas Opciones de tenencia de la Tierra.
2. Según informe de fecha 22 de febrero del 2021 con referencia GDR-02-0178-2021, emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, se recomienda el valor de Referencia de la Zona por Hectárea para los lotes agrícolas con clase de suelo IVes, de $970.65, de conformidad al procedimiento establecido en el Instructivo “CRITERIOS DE AVALÚOS PARA LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES PROPIEDAD DEL ISTA” aprobado en el Punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015, de fecha 21 de enero de 2015.

Tomando en cuenta lo anteriormente expuesto y habiéndose tenido a la vista la siguiente documentación: Informe Técnico del Departamento de Proyectos de Parcelación, copia de Acuerdos de Junta Directiva, copias simples de escritura pública de compraventa de inmuebles a favor de ISTA, escritura de Protocolización de Resolución Final de Diligencias de Remedición de Inmueble a favor de ISTA, Informes Ambientales, Informe de Avalúos emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, Informe de Estudio Registral, impresión de correo electrónico, consultas virtuales del CNR, cuadro resumen de áreas, copia de Resolución de Aprobación de Plano, 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 literales “g” y “h”, de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, **ACUERDA: PRIMERO:** Modificarel Punto IV-2 del Acta Ordinaria 13-92, de fecha 30 de abril de 1992, mediante el cual se aprobó el proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola, desarrollado en el inmueble denominado HACIENDA CUESTA EMPEDRADA, MANITAS I, II y III, ubicado en la jurisdicción de Santa Elena, Tecapán, California, Santiago de María, departamento de Usulután, de una extensión superficial de 127 Hás., 52 Ás., 65.68 Cás., en el sentido que del citado proyecto se han aprobado nuevos planos, desarrollándose un **PROYECTO** de **LOTIFICACION AGRICOLA,** en el inmueble registralmente sin denominación pero identificado según plano como **HACIENDA CUESTA EMPEDRADA, PORCION 3,** ubicado en jurisdicción de Santa Elena, departamento de Usulután, con una extensión superficial de 247,089.29 Mt², inscrito a favor del ISTA a la Matrícula --- -00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután; que comprende:2 Lotes Agrícolas Polígono 1; 3 bosques y Calles, según la distribución relacionada en el considerando IV del presente punto de acta. **SEGUNDO:** Que de acuerdo a las recomendaciones emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, los beneficiarios y beneficiarias deberán cumplir las medidas ambientales, establecidas en el considerando V del presente punto de acta, lo cual deberá consignarse en las respectivas escrituras de transferencia. **TERCERO:** Destinar el proyecto para beneficiar a personas comprendidas dentro del Programa de Nuevas Opciones de Tenencia de la Tierra. **CUARTO:** Aprobar el Valor de Referencia de la Zona por Hectárea para los lotes agrícolas con clase de suelo IVes de $970.65, para los inmuebles que forman parte del presente Proyecto. **QUINTO:** Autorizar al señor Presidente de este Instituto 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.”””””

“””””IX) El señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 09, solicitado por el Departamento de Proyectos de Parcelación mediante oficio con referencia GDR-03-0446-2021, de fecha 30 de junio de 2021, referente a la aprobación del **PROYECTO** de **ASENTAMIENTO COMUNITARIO Y LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA**, en el inmueble denominado registralmente como **HACIENDA MIRAVALLE PORCIÓN DOS “EL JOCOTILLO**”, y administrativamente como **PORCION PNC**, ubicado en jurisdicción y departamento de Sonsonate, con una extensión superficial de 29,852.09 Mt²., inscrito a favor del ISTA a la Matrícula --- -00000,delRegistro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Occidente, departamento de Sonsonate; por lo que la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. El inmueble general fue adquirido por el ISTA mediante Dación en Pago por Deuda Agraria otorgada por la Asociación Cooperativa de Producción Agropecuaria Miravalle de Responsabilidad Limitada, conforme al Punto XLVII del Acta de Sesión Ordinaria 33-2000, de fecha 31 de agosto del año 2000, habiendo acordado la referida Cooperativa estar dispuesta a ceder 276 Mzs., de terreno equivalentes a 192 Hás., 89 Ás., 90.77 Cás., en concepto de cancelación de la Deuda Agraria con la Institución, que hasta el 31 de agosto del año 2000, era de ¢11,194,776.21 colones equivalentes a $1,279,402.995 dólares.

Dicho acuerdo fue modificado por el Punto XXXVII del Acta de Sesión Ordinaria 23-2004, de fecha 17 de junio de 2004, el cual a su vez fue modificado por el Punto XXIV del Acta de Sesión Ordinaria 43-2004, de fecha 18 de noviembre de 2004, en el sentido de que fuera modificada el área adquirida a 193 Hás., 00 Ás., 03.62 Cás., equivalente a 276 Mzs. 1449.18 V²., por la de 193 Hás., 00 Ás., 03.15 Cás., equivalente a 276 Mzs. 1448.50 V²., siendo esta última la correcta de conformidad a planos aprobados por el CNR.

La dación en pago fue formalizada el día 10 de diciembre de 2004, mediante escritura pública número --- del Libro --- del Protocolo de la Notario Marisol Pastora Sandino, por un valor de ¢11,200,000.00 equivalentes a $1,280,000.00, de conformidad a lo establecido en el Acta de Negociación número 9 celebrada el día 25 de agosto del año 2000.

|  |  |
| --- | --- |
| Forma de Adquisición: | **DACION EN PAGO POR DEUDA AGRARIA.** |
| Área adquirida del Inmueble: | **193 Hás., 00 Ás., 03.15 Cás., equivalente a**  **276 Mz. 1448.50 Vs².** |
| Valor del Inmueble: | **$ 1,280,000.00 (¢ 11,200,000.00)** |
| Valor del Inmueble por Hectárea : | **$ 6,632.11** |
| Valor del Inmueble/m²: | **$ 0.66321135** |

II. El inmueble adquirido está compuesto por las siguientes porciones:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **INMUEBLE** | **ÁREA (Hás)** | **ÁREA (M²)** | **MATRICULA** |
| Hacienda Miravalle Porción Seis “La Casona” | 26 Hás., 74 Ás., 65.19 Cás. | 267,465.19 | --- -00000 |
| Hacienda Miravalle Porción Dos “El Jocotillo” | 166 Hás., 25 Ás., 37.96 Cás. | 1662,537.96 | --- -00000 |

Del inmueble identificado como **HACIENDA MIRAVALLE PORCIÓN DOS "EL JOCOTILLO",** se realizó unaDesmembración en Cabeza de su Dueño, formalizada el día 12 de mayo de 2005, mediante escritura pública número --- del Libro --- del Protocolo de la Notario Ana Patricia Rubio Ayala; generándose 16 porciones, todas denominadas **HACIENDA MIRAVALLE PORCIÓN DOS "EL JOCOTILLO"** dentro de las cuales está comprendido el inmueble denominado registralmente como **HACIENDA MIRAVALLE PORCIÓN DOS “EL JOCOTILLO**”, y administrativamente como **PORCION PNC**, para el desarrollo del **PROYECTO** de **ASENTAMIENTO COMUNITARIO y LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA**, ubicado en jurisdicción y departamento de Sonsonate, con una extensión superficial de 27,433.77 Mt²., inscrito a favor de ISTA a la Matrícula --- -00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Occidente, departamento de Sonsonate; posteriormente, mediante escritura pública número --- de Libro ---, de protocolo del Notario Rafael Alejandro Moreno Torres, otorgada el día 24 de mayo del presente año, se realizó diligencias de Remedición, quedando ahora con un área de 29,852.09 Mt².

**III.** En el inmueble identificado como **HACIENDA MIRAVALLE PORCIÓN DOS "EL JOCOTILLO"**, y administrativamente como **PORCION PNC,** se ha desarrollado un proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola de acuerdo al cuadro siguiente:

**HACIENDA MIRAVALLE PORCIÓN DOS "EL JOCOTILLO"**

**PROYECTO DE ASENTAMIENTO COMUNITARIO Y LOTIFICACIÓN AGRICOLA**

**MATRICULA:** --- -00000

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **DESCRIPCIÓN** | **CANTIDAD** | **ÁREA (Hás)** | **ÁREA (M²)** |
| **ASENTAMIENTO COMUNITARIO:** | | | |
| **POLIGONO A** | **--** | **00 Hás., 47 Ás., 25.25 Cás.** | **4,725.25** |
| **POLIGONO B** | **--** | **00 Hás., 53 Ás., 94.57 Cás.** | **5,394.57** |
| **POLIGONO C** | **--** | **00 Hás., 14 Ás., 24.39 Cás.** | **1,424.39** |
| **POLIGONO D** | **--** | **00 Hás., 13 Ás., 86.93 Cás.** | **1,386.93** |
| **POLIGONO E** | **--** | **00 Hás., 19 Ás., 48.44 Cás.** | **1,948.44** |
| **POLIGONO F** | **--** | **00 Hás., 22 Ás., 77.04 Cás.** | **2,277.04** |
| **SUB - TOTAL** | **--** | **01 Hás., 71 Ás., 56.62 Cás.** | **17,156.62** |
| **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA:** | | | |
| **POLIGONO 1** | **--** | **00 Hás., 33 Ás., 74.57 Cás.** | **3,374.57** |
| **POLIGONO 2** | **--** | **00 Hás., 06 Ás., 37.65 Cás.** | **637.65** |
| **POLIGONO 3** | **--** | **00 Hás., 11 Ás., 38.92 Cás.** | **1,138.92** |
| **POLIGONO 4** | **--** | **00 Hás., 14 Ás., 49.55 Cás.** | **1,449.55** |
| **POLIGONO 5** | **--** | **00 Hás., 06 Ás., 89.99 Cás.** | **689.99** |
| **SUB - TOTAL** | **12** | **00 Hás., 72 Ás., 90.68 Cás.** | **7,290.68** |
| **AREA COMUNAL** | **1** | **00 Hás., 02 Ás., 65.19 Cás.** | **265.19** |
| **AREA RECREATIVA** | **1** | **00 Hás., 02 Ás., 17.86 Cás.** | **217.86** |
| **Calles** | | **00 Hás., 49 Ás., 21.74 Cás.** | **4,921.74** |
| **TOTAL** | **--** | **02 Hás., 98 Ás., 52.09 Cás.** | **29,852.09** |

**RESUMEN DEL PROYECTO.**

* -- solares de vivienda (polígonos A, B, C, D, E y F)
* -- Lotes agrícolas (polígonos 1, 2, 3, 4 y 5)
* Área comunal
* Área recreativa
* Calles.

IV. Mediante informe emitido por la Unidad Ambiental Institucional en fecha 21 de diciembre de 2018, con referencia UAM-00-0262-18, se dejó constancia que se realizó inspección de campo en el inmueble denominado a **HACIENDA MIRAVALLE, PORCION PNC (solares)**, ubicado en la jurisdicción y departamento de Sonsonate, con el propósito de determinar la factibilidad en materia ambiental, de la ejecución de un proyecto de solares de vivienda, sin afectar los recursos naturales, estableciéndose las diferentes medidas ambientales que se sugieren a continuación:

* Evitar la tala de los árboles existentes;
* Construcciones controladas de infraestructura;
* Manejo adecuado de desechos sólidos;
* Manejo adecuado de aguas residuales;
* Construcción de letrinas.

Recomendando de igual manera:

* Que los beneficiarios/as del inmueble se comprometan a cumplir con las medidas ambientales escritas en el literal D, (esta recomendación es válida mediante el uso de la tierra).
* El área identificada con los solares:

Polígono B= Solares número --; -- y --;

Polígono C= Solares número -- y casa comunal;

Polígono D= Solares -- al --;

Polígono E= Solares número --, --, --, -- y --;

Polígono F=Solares --, --, --, --, -- y --.

Se recomendó además, dejar para lotes agrícolas que presentaban problemas de encharcamiento en periodos de invierno, por lo que es inhabitable para solares, pero puede ser utilizado con cultivos agropecuarios.

Por lo que se concluye que en materia ambiental que después de cumplir las recomendaciones hechas, es factible continuar con la ejecución del proyecto en el inmueble denominado Hacienda Miravalle Porción PNC solares.

Asimismo, mediante informe de la Unidad Ambiental, con referencia UAM-00-0288-19, de fecha 29 de octubre de 2019; da por superadas las observaciones realizadas con anterioridad; al mismo tiempo RATIFICA que el cumplimiento de las medidas ambientales descritas en el literal “D”, del informe anterior, corresponderá a los adjudicatarios de los inmuebles; concluyendo que continua vigente la factibilidad de la realización del proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola.

V. El Proyecto desarrollado será destinado para beneficiar a personas comprendidas en el Programa Campesinos Sin Tierra.

VI**.** Según informe con referencia SGD-02-0370-21, de fecha 03 de mayo de 2021, emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, se establece el valor base de $8,098.34 por Hectárea para los lotes agrícolas con clase de suelo IV; y de $0.81 por metro cuadrado para los solares de vivienda, 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 anterior expuesto y habiéndose tenido a la vista la siguiente documentación: Informe Técnico del Departamento de Proyectos de Parcelación, copia de Acuerdos de Junta Directiva, copias simples de escritura pública de dación en Pago a favor de ISTA, escritura de Protocolización de Resolución Final de Diligencias de Remedición de Inmueble a favor de ISTA, escritura de Desmembración en Cabeza de su Dueño, Informes Ambientales, Informe de Avalúos emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, impresión de correo electrónico, consultas virtuales del CNR, cuadro resumen de áreas, copia de Resolución de Aprobación de Plano, 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 literales “g” y “h”, de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, **ACUERDA: PRIMERO:** Aprobar el PROYECTO de ASENTAMIENTO COMUNITARIO Y LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA en el inmueble denominado registralmente como **HACIENDA MIRAVALLE PORCIÓN DOS “EL JOCOTILLO**”, y administrativamente como **PORCION PNC**, ubicado en jurisdicción y departamento de Sonsonate, con una extensión superficial de 29,852.09 Mt²., inscrito a favor del ISTA a la **Matrícula --- -00000,** del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Occidente, departamento de Sonsonate, que comprende:-- solares de vivienda (polígonos A, B, C, D, E y F); --- Lotes agrícolas (polígonos 1, 2, 3, 4 y 5); Área comunal; Área recreativa 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, 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 Campesinos Sin Tierra. **CUARTO:** Aprobar el Valor base de $8,098.34 por Hectárea para los lotes agrícolas con clase de suelo IV; y de $0.81 por metro cuadrado para los solares de vivienda, para los inmuebles que forman parte del presente Proyecto. **QUINTO:** Autorizar al señor Presidente de este Instituto 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.””””””

“””“”X) A solicitud de los señores: **1) ALEJANDRO MARTINEZ MOLINA,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y --- **ROSA DEL CARMEN MARTINEZ,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; **2)** **ANA LIDIA RIVERA DE LARA,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y --- **WENDY YASMIN RIVERA VALLE,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; **3) ANABEL LOPEZ CANALES,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y --- **JOSE SERVELIO CORTEZ LOPEZ,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; **4)** **BLANCA CECILIA MENJIVAR RIVAS,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y --- **AMADO ANTONIO LOPEZ RIVERA,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; **5)** **CARLOS ALBERTO PORTILLO QUIJADA,** de --- años de edad, ---, del domicilio ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, --- **KARINA ESMERALDA HERNANDEZ DE PORTILLO,** de --- años de edad, ---, del domicilio de --- departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y sus menores hijos, **---; 6) CARLOS BENJAMIN RODRIGUEZ LANDAVERDE,** de ---años de edad, ---r, del domicilio de ---, departamento de --- con Documento Único de Identidad número ---, y --- **STEPHANY JAMILETH VON RAYNTZ LANDAVERDE,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; **7)** **CARLOS MIGUEL RECINOS LOPEZ,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de --- con Documento Único de Identidad número ---, y --- **YOSELYN PATRICIA GIRON DE RECINOS,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; **8) CARMEN ELENA HENRÍQUEZ HENRÍQUEZ** conocida por **MARIA ELENA HENRÍQUEZ HENRÍQUEZ,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y --- **DOLORES HENRÍQUEZ DE HERNANDEZ,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; **9) JOSE MANUEL RAMIREZ GUEVARA,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y su menor hijo **---; 10) JUAN ABREGO BONILLA,** de --- años de edad, ---, del domicilio y departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, --- **MARIA NELY LOPEZ HERCULES,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y su menor hija **---; 11)** **JUAN AQUINO,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y --- **MARLENY ARELI AQUINO VASQUEZ,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; **12)** **JUAN RAMON RIVERA ALVAREZ,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y --- **MIRIAM YOLANDA ÁLVAREZ ÁLVAREZ,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; **13) LORENA PATRICIA HERRERA LOPEZ,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y --- **ESTELA DEL CARMEN HERRERA DE SIBRIAN**, de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; **14) MARIA DEL CARMEN LOPEZ MARTINEZ,** de --- años de edad, ---, del domicilio y departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y su menor hijo **---;** **15) MARIA EDITH GUEVARA**, de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y --- **LUIS ANTONIO CHACON GUEVARA**, de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; **16) MARIA TOMASA PEREZ**, de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y --- **NOLVIA NATALIA RUIZ PEREZ**, de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; **17) MIGUEL ANGEL ALVAREZ TRUJILLO,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y su menor hijo **---**; **18) ROSA ELIDA VASQUEZ**, de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, Con Documento Único de Identidad número ---, y --- **WENDY CAROLINA ORTIZ VASQUEZ**, de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, Con Documento Único de Identidad número ---; **19) ROSA TORIBIA MARIBEL MALDONADO DE HERNANDEZ,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y su menor hijo **---;** **20) SARA DE JESÚS VASQUEZ MARTINEZ**, de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y --- **PEDRO ALEXANDER PEREZ VASQUEZ**, de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; **21) SONIA ELIZABETH HERNANDEZ JEORGE**, de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y --- **MAURICIO HERIBERTO** **OSEGUEDA LEON**, de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; **22) TANIA IVETTE FLORES SANTOS**, de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y su menor hijo **---**; y **23) YESENIA DEL CARMEN JIMENEZ QUIJADA**, de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y --- **JORGE ALBERTO GONZALEZ MARTINEZ**, de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; el señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva dictamen técnico **10**, relacionado con la adjudicación en venta de 23 solares para vivienda, ubicados en el Proyecto de **ASENTAMIENTO COMUNITARIO** identificado como **HDA. AMAYO Y SANTA BARBARA CALLE NUEVA PORCIÓN LA FÁTIMA,** y registralmente como **HACIENDA SANTA BARBARA Y AMAYO, CALLE NUEVA PORCIÓN LA FÁTIMA,** situada en el cantón Santa Bárbara, jurisdicción de El Paraíso, departamento de Chalatenango, **código de SIIE 041008, SSE 1893; entrega 03**; en el cual el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, hace las siguientes consideraciones:

1. La Hacienda Santa Bárbara y Amayo fue adquirida por el ISTA, mediante expropiación, de conformidad a lo dispuesto en los Decretos 153 y 154 que contiene la Ley Básica de la Reforma Agraria propiedad de la Sociedad Compañía Agrícola Bustamante, con un área de 38, 112,382.05 Mts² y por un valor de $53,782.86, a razón de $14.11 por Hectárea y $0.001411 por metro cuadrado, según consta en punto III-10, Acta Ordinaria 20-81 de fecha 22 de septiembre de 1981.

Sin embargo, de conformidad al Título de Dominio inscrito a favor de ISTA al N° -- Libro --, el área geográfica del inmueble era de 37,630,000.00 Mts², pero por haber realizado tres desmembraciones a favor del Ministerio de Defensa Nacional, Ministerio de Educación y Comisión Ejecutiva Hidroeléctrica del Rio Lempa C.E.L., que suman un total de 15,197,687.55 Mts², **quedó reducido a un área de 22,432,312.45 Mts², quedando inscrito de esa manera.** Según inscripción N° -- de libro -- de Propiedad, el ISTA vendió en su totalidad el inmueble a la Asociación Cooperativa de la Reforma Agraria Santa Bárbara de Responsabilidad Limitada venta que según inscripción N° -- del libro -- de Propiedad, fue modificada por ISTA y la referida Asociación, en el sentido que tanto la descripción como la extensión superficial del inmueble no correspondía a lo vendido, por lo que dicha venta se rectificó, debido a que el inmueble según antecedente forma un solo cuerpo, pero que este se encuentra separado de poniente a oriente por la carretera que conduce desde la Troncal del Norte hasta Chalatenango, dividiendo el inmueble general en dos zonas: **Zona Norte, con extensión superficial de 6,393,040.22 Mts² y Zona Sur, con extensión superficial de 9,130,060.01 Mts².**

La Hacienda Santa Bárbara y Amayo Zona Norte, fue inscrita por traslado, a la matrícula --- con un área de 6,393,040.22 Mts², pero por diversas desmembraciones se redujo su cabida registral a un área de 1,683,613.30 Mts² extensión que fue trasladada a la matrícula SIRYC --- -00000, bajo el nombre de Hacienda Amayo y Santa Bárbara, Zona Norte, Inmueble 1, IG, posteriormente fue remedida, resultando de esa diligencia la extensión de 4,141,161.18 Mts², según consta escritura N° -- Libro --, de protocolo del Notario Nelson Alberto Artiga Corea, de fecha -- de --- del año ---, quedando inscrita al asiento 2.

1. Mediante el Punto IV de Acta Ordinaria 2-91 de fecha 17 de enero de 1991, modificado a su vez por el Punto XXXV de Sesión Ordinaria 02-2004 de fecha 15 de enero de 2004, se aprobó proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación agrícola en el inmueble en mención, pero debido a la aprobación de nuevos planos por parte del Centro Nacional de Registros, fue modificado por el acuerdo contenido en el **Punto VI del Acta de Sesión Ordinaria N° 29-2021, de fecha 29 de octubre de 2021,** en el que se aprobó Proyecto de **ASENTAMIENTO COMUNITARIO** identificado como **HDA. AMAYO Y SANTA BARBARA CALLE NUEVA PORCIÓN LA FÁTIMA,** y registralmente como **HACIENDA SANTA BARBARA Y AMAYO, CALLE NUEVA PORCIÓN LA FÁTIMA,** que incluye --- solares para vivienda (Polígonos A al G), zonas de protección (1 al 3), área comunal y calles, en un área de 03 Hás., 56 Ás., 74.45 Cás., inscrito a la matrícula --- -00000. Aprobándose el valor promedio de referencia de la zona por metro cuadrado para los solares de vivienda de $6.84, por lo que se recomienda el precio de venta para éstos de $7.78 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 valúo de fecha 02 de diciembre de 2021, inmuebles para beneficiar a peticionarios calificados dentro del **Programa Nuevas Opciones de Tenencia de la 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:

* Evitar la quema de residuos sólidos.
* La comunidad coordine con la municipalidad para implementar un manejo de los residuos sólidos y las aguas residuales.
* Evitar la deforestación en el bosque de galería de la quebrada.

Lo anterior, de conformidad a lo establecido en el Acuerdo Segundo del Punto VI del Acta de Sesión Ordinaria 29-2021 de fecha 29 de octubre de 2021.

1. De acuerdo a la Solicitudes de Adjudicación de Inmuebles 2825 de fecha 06 de enero de 2022, se encuentra anexa Declaración Jurada, otorgada en la ciudad de El Paraíso, departamento de Chalatenango, el día 14 de diciembre de 2021, ante los oficios notariales de la Licenciada Rita del Carmen Salvador de Ayala, por la señora MARIA DEL CARMEN LOPEZ MARTINEZ, 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.
2. De acuerdo a la Solicitud de Adjudicación de Inmueble N° 2939 de fecha 05 de enero de 2022, se encuentra anexa Declaración Jurada, otorgada en la ciudad de El Paraíso, departamento de Chalatenango, el día 04 de enero de 2022, ante los oficios notariales de la Licenciada Rita del Carmen Salvador de Ayala, por el señor MIGUEL ANGEL ALVAREZ TRUJILLO, 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 de la madre, declara que desconoce su paradero desde hace 2 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.
3. De acuerdo a la Solicitud de Adjudicación de Inmueble N° 2944 de fecha 04 de enero de 2022, se encuentra anexa Declaración Jurada, otorgada en la ciudad de El Paraíso, departamento de Chalatenango, el día 08 de diciembre de 2021, ante los oficios notariales de la Licenciada Rita del Carmen Salvador de Ayala, por la señora ROSA TORIBIA MARIBEL MALDONADO DE HERNANDEZ, 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 3 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.
4. De acuerdo a la Solicitud de Adjudicación de Inmueble 2946 de fecha 04 de enero de 2022, se encuentra anexa Declaración Jurada, otorgada en la ciudad de El Paraíso, departamento de Chalatenango, el día 04 de enero de 2022, ante los oficios notariales de la Licenciada Rita del Carmen Salvador de Ayala, por la señora TANIA IVETTE FLORES SANTOS, 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 2 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.
5. Conforme a las actas de posesión material de fechas **04, 05, 06 y 18 de enero de 2022,** elaboradas por la técnico del Centro Estratégico de Transformación e Innovación Agropecuaria, CETIA II, Sección de Transferencia de Tierras, señora Sonia Dubón, los solicitantes se encuentran poseyendo los inmuebles de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 6 meses, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 10 años.
6. De acuerdo a declaraciones simples contenidas en las Solicitudes de Adjudicación de Inmuebles de fechas 04, 05, 06 y 18 de enero de 2022, 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 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 Solares, Solicitudes de Adjudicación de Inmuebles, actas de posesión material, copias de Documentos Únicos de Identidad y Tarjetas de Identificación Tributaria, Certificaciones de Partidas de Nacimiento, Declaraciones Juradas, Poder General Administrativo con Clausula Especial, Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en cabeza de su Dueño a favor del ISTA, Listado de Solicitantes de Inmuebles, reportes de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones generados generados por el Centro Estratégico de Transformación e Innovación Agropecuaria CETIA II, Sección de Transferencia de Tierras y 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 23 **solares para vivienda,** a favor de los señores: **1) ALEJANDRO MARTINEZ MOLINA,** y --- **ROSA DEL CARMEN MARTINEZ**; **2)** **ANA LIDIA RIVERA DE LARA,** y --- **WENDY YASMIN RIVERA VALLE**; **3) ANABEL LOPEZ CANALES,** y --- **JOSE SERVELIO CORTEZ LOPEZ**; **4)** **BLANCA CECILIA MENJIVAR RIVAS,** y --- **AMADO ANTONIO LOPEZ RIVERA**; **5)** **CARLOS ALBERTO PORTILLO QUIJADA,** --- **KARINA ESMERALDA HERNANDEZ DE PORTILLO,** y sus menores hijos **---; 6) CARLOS BENJAMIN RODRIGUEZ LANDAVERDE,** y --- **STEPHANY JAMILETH VON RAYNTZ LANDAVERDE**; **7)** **CARLOS MIGUEL RECINOS LOPEZ,** y --- **YOSELYN PATRICIA GIRON DE RECINOS**; **8) CARMEN ELENA HENRÍQUEZ HENRÍQUEZ** conocida por **MARIA ELENA HENRÍQUEZ HENRÍQUEZ,** y --- **DOLORES HENRIQUEZ DE HERNANDEZ**; **9) JOSE MANUEL RAMIREZ GUEVARA,** y su menor hijo **---; 10) JUAN ABREGO BONILLA,** y --- **MARIA NELY LOPEZ HERCULES,** y su menor hija **---; 11)** **JUAN AQUINO,** y --- **MARLENY ARELI AQUINO VASQUEZ**; **12)** **JUAN RAMON RIVERA ALVAREZ,** y --- **MIRIAM YOLANDA ÁLVAREZ ÁLVAREZ**; **13) LORENA PATRICIA HERRERA LOPEZ**, y --- **ESTELA DEL CARMEN HERRERA DE SIBRIAN**; **14) MARIA DEL CARMEN LOPEZ MARTINEZ,** y su menor hijo **---;** **15) MARIA EDITH GUEVARA**, y --- **LUIS ANTONIO CHACON GUEVARA**; **16) MARIA TOMASA PEREZ**, y --- **NOLVIA NATALIA RUIZ PEREZ**; **17) MIGUEL ANGEL ALVAREZ TRUJILLO,** y su menor hijo **---**; **18) ROSA ELIDA VASQUEZ**, y --- **WENDY CAROLINA ORTIZ VASQUEZ**; **19) ROSA TORIBIA MARIBEL MALDONADO DE HERNANDEZ,** y su menor hijo **---;** **20) SARA DE JESÚS VASQUEZ MARTINEZ**, y --- **PEDRO ALEXANDER PEREZ VASQUEZ**; **21) SONIA ELIZABETH HERNANDEZ JEORGE**, y --- **MAURICIO HERIBERTO OSEGUEDA LEON**; **22) TANIA IVETTE FLORES SANTOS**, y su menor hijo **---**; y **23) YESENIA DEL CARMEN JIMENEZ QUIJADA**, y --- **JORGE ALBERTO GONZALEZ MARTINEZ**; de las generales antes relacionadas, inmuebles ubicados en el Proyecto de **ASENTAMIENTO COMUNITARIO** identificado como **HDA. AMAYO Y SANTA BARBARA CALLE NUEVA PORCIÓN LA FÁTIMA,** y registralmente como **HACIENDA SANTA BARBARA Y AMAYO, CALLE NUEVA PORCIÓN LA FÁTIMA,** situada en la jurisdicción de El Paraíso, departamento de Chalatenango, quedando las adjudicaciones conforme el 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 Interes: 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares:  --- -00000 | CALLE NUEVA, PORCION LA FATIMA | G | 26 | 269.76 | 2098.73 | 18363.89 |
| 269.76 | 2098.73 | 18363.89 |
| **Area Total: 269.76**  **Valor Total ($): 2098.73**  **Valor Total (¢): 18363.89** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares:  --- -00000 | CALLE NUEVA, PORCION LA FATIMA | G | 10 | 479.44 | 3730.04 | 32637.85 |
| 479.44 | 3730.04 | 32637.85 |
| **Area Total: 479.44**  **Valor Total ($): 3730.04**  **Valor Total (¢): 32637.85** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares:  --- -00000 | CALLE NUEVA, PORCION LA FATIMA | E | 3 | 357.25 | 2779.41 | 24319.84 |
| 357.25 | 2779.41 | 24319.84 |
| **Area Total: 357.25**  **Valor Total ($): 2779.41**  **Valor Total (¢): 24319.84** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares:  --- -00000 | CALLE NUEVA, PORCION LA FATIMA | C | 6 | 178.90 | 1391.84 | 12178.60 |
| 178.90 | 1391.84 | 12178.60 |
| **Area Total: 178.90**  **Valor Total ($): 1391.84**  **Valor Total (¢): 12178.60** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares:  --- -00000 | CALLE NUEVA, PORCION LA FATIMA | A | 7 | 328.05 | 2552.23 | 22332.01 |
| 328.05 | 2552.23 | 22332.01 |
| **Area Total: 328.05**  **Valor Total ($): 2552.23**  **Valor Total (¢): 22332.01** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares:  --- -00000 | CALLE NUEVA, PORCION LA FATIMA | F | 4 | 442.24 | 3440.63 | 30105.51 |
| 442.24 | 3440.63 | 30105.51 |
| **Area Total: 442.24**  **Valor Total ($): 3440.63**  **Valor Total (¢): 30105.51** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares:  --- -00000 | CALLE NUEVA, PORCION LA FATIMA | G | 25 | 271.96 | 2115.85 | 18513.69 |
| 271.96 | 2115.85 | 18513.69 |
| **Area Total: 271.96**  **Valor Total ($): 2115.85**  **Valor Total (¢): 18513.69** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares:  --- -00000 | CALLE NUEVA, PORCION LA FATIMA | A | 2 | 301.31 | 2344.19 | 20511.66 |
| 301.31 | 2344.19 | 20511.66 |
| **Area Total: 301.31**  **Valor Total ($): 2344.19**  **Valor Total (¢): 20511.66** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares:  --- -00000 | CALLE NUEVA, PORCION LA FATIMA | E | 16 | 240.98 | 1874.82 | 16404.68 |
| 240.98 | 1874.82 | 16404.68 |
| **Area Total: 240.98**  **Valor Total ($): 1874.82**  **Valor Total (¢): 16404.68** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares:  --- -00000 | CALLE NUEVA, PORCION LA FATIMA | G | 24 | 271.97 | 2115.93 | 18514.39 |
| 271.97 | 2115.93 | 18514.39 |
| **Area Total: 271.97**  **Valor Total ($): 2115.93**  **Valor Total (¢): 18514.39** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares:  --- -00000 | CALLE NUEVA, PORCION LA FATIMA | G | 3 | 418.60 | 3256.71 | 28496.21 |
| 418.60 | 3256.71 | 28496.21 |
| **Area Total: 418.60**  **Valor Total ($): 3256.71**  **Valor Total (¢): 28496.21** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares:  --- -00000 | CALLE NUEVA, PORCION LA FATIMA | G | 2 | 456.50 | 3551.57 | 31076.24 |
| 456.50 | 3551.57 | 31076.24 |
| **Area Total: 456.50**  **Valor Total ($): 3551.57**  **Valor Total (¢): 31076.24** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares:  --- -00000 | CALLE NUEVA, PORCION LA FATIMA | F | 5 | 397.68 | 3093.95 | 27072.06 |
| 397.68 | 3093.95 | 27072.06 |
| **Area Total: 397.68**  **Valor Total ($): 3093.95**  **Valor Total (¢): 27072.06** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares:  --- -00000 | CALLE NUEVA, PORCION LA FATIMA | G | 11 | 465.15 | 3618.87 | 31665.11 |
| 465.15 | 3618.87 | 31665.11 |
| **Area Total: 465.15**  **Valor Total ($): 3618.87**  **Valor Total (¢): 31665.11** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares:  --- -00000 | CALLE NUEVA, PORCION LA FATIMA | E | 1 | 265.96 | 2069.17 | 18105.24 |
| 265.96 | 2069.17 | 18105.24 |
| **Area Total: 265.96**  **Valor Total ($): 2069.17**  **Valor Total (¢): 18105.24** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares:  --- -00000 | CALLE NUEVA, PORCION LA FATIMA | A | 6 | 403.98 | 3142.96 | 27500.90 |
| 403.98 | 3142.96 | 27500.90 |
| **Area Total: 403.98**  **Valor Total ($): 3142.96**  **Valor Total (¢): 27500.90** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares:  --- -00000 | CALLE NUEVA, PORCION LA FATIMA | E | 5 | 423.76 | 3296.85 | 28847.44 |
| 423.76 | 3296.85 | 28847.44 |
| **Area Total: 423.76**  **Valor Total ($): 3296.85**  **Valor Total (¢): 28847.44** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares:  --- -00000 | CALLE NUEVA, PORCION LA FATIMA | F | 2 | 434.26 | 3378.54 | 29562.23 |
| 434.26 | 3378.54 | 29562.23 |
| **Area Total: 434.26**  **Valor Total ($): 3378.54**  **Valor Total (¢): 29562.23** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares:  --- -00000 | CALLE NUEVA, PORCION LA FATIMA | C | 2 | 276.45 | 2150.78 | 18819.33 |
| 276.45 | 2150.78 | 18819.33 |
| **Area Total: 276.45**  **Valor Total ($): 2150.78**  **Valor Total (¢): 18819.33** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares:  --- -00000 | CALLE NUEVA, PORCION LA FATIMA | G | 21 | 286.72 | 2230.68 | 19518.45 |
| 286.72 | 2230.68 | 19518.45 |
| **Area Total: 286.72**  **Valor Total ($): 2230.68**  **Valor Total (¢): 19518.45** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares:  --- -00000 | CALLE NUEVA, PORCION LA FATIMA | G | 23 | 237.42 | 1847.13 | 16162.39 |
| 237.42 | 1847.13 | 16162.39 |
| **Area Total: 237.42**  **Valor Total ($): 1847.13**  **Valor Total (¢): 16162.39** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares:  --- -00000 | CALLE NUEVA, PORCION LA FATIMA | G | 22 | 237.26 | 1845.88 | 16151.45 |
| 237.26 | 1845.88 | 16151.45 |
| **Area Total: 237.26**  **Valor Total ($): 1845.88**  **Valor Total (¢): 16151.45** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares:  --- -00000 | CALLE NUEVA, PORCION LA FATIMA | F | 3 | 395.97 | 3080.65 | 26955.69 |
| 395.97 | 3080.65 | 26955.69 |
| **Área Total: 395.97**  **Valor Total ($): 3080.65**  **Valor Total (¢): 26955.69** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **23** | **7841.57** | **61007.41** | **533814.84** |
| **TOTAL LOTES** | **0** | **0** | **0** | **0** |

**SEGUNDO:** Advertir a los solicitantes, 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 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. “””””

““””XI) A solicitud del señor: **OSCAR PEÑA NUÑEZ**,de --- años de edad, ---, del domicilio y departamento de La Unión, con Documento Único de Identidad número ---, y --- **SANTOS VASQUEZ VILLATORO**, de --- años de edad, ---, del domicilio del domicilio y departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; el señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva dictamen técnico **11,** relacionado con la adjudicación en venta de 01 lote agrícola, ubicado en el Proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola desarrollado en la **HACIENDA EL CHIQUIRÍN,** ubicado en jurisdicción y departamento de La Unión, **código de proyecto 140814, SSE 1243**; **entrega 66;** en el cual el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, hace las siguientes consideraciones:

1. La HACIENDA EL CHIQUIRÍN, fue adquirida por medio de donación otorgada por el estado de El Salvador a favor del Instituto de Colonización Rural (ICR.),el día 4 de diciembre de 1969 materializándose en Escritura Pública número --- del libro --- de protocolo, de la notario Marina Aguilar Guerrero, instrumento inscrito al número --- del libro ---, del Registro de la Propiedad San Miguel, y luego inscrito por traspaso a favor de Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria (ISTA), al número -- del Libro ---, a su vez ,trasladada a la matrícula --- -00000 del mismo Registro, con un área de 808 Has, 45 As, 25.00 Cas, por un precio de adquisición total de $ 6,857.14 a razón de $8,481809 por Hectárea, y de $0.000848 por metro cuadrado y que por desmembraciones realizadas ha quedado reducida a un área de 787 Has,79 As, 23.18 Cas.
2. Mediante el Punto XVII del Acta de Sesión Ordinaria 43–2013, de fecha 11 de Diciembre de 2013, se aprobó el proyecto de Asentamiento Comunitario y de Lotificación Agrícola, en el inmueble en mención, que incluye: --- Solares para Vivienda (polígonos A, B, C, D2, D3, D4, E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, F1, F2, F3, F4, G2, G3, G4, H, I, J, K, L, M1, M2, N) y 305 Lotes Agrícolas (polígonos 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31), fuente, tanque de agua, iglesia, parque, bosque, 2 nacimientos, pozo, 3 canales, cancha, 4 zonas verdes, 23 zonas de protección (ZP-1 a la ZP-18 y ZP-22 a la ZP-27), 17 quebradas ( 1 al 11 y 13 al 18), y calles, en un área de 170 Hás. 37 Ás. 83.86 Cás. Posteriormente, el acuerdo antes mencionado fue modificado por el Punto XII del Acta de Sesión Ordinaria 07-2014 de fecha 20 de febrero de 2014, en el sentido de dejar sin efecto el Acuerdo Tercero, en el que se ordenó nombrar a la Comisión Especial para fijar el precio de venta de los inmuebles a adjudicarse, debido a que en el Punto XIV del Acta de Sesión Ordinaria 06-2000, de fecha 15 de febrero de 2000, la Junta Directiva aprobó la “Propuesta de Sistema de Modificación de Valores Unitarios actualizados para ser aplicados en valúos de lotes y solares de las Haciendas del Sector Tradicional”, el cual es conforme con el Manual de Procedimientos para Valuación de Propiedades del Sector Tradicional que estaba vigente. Por lo que se recomienda el precio de venta para el Lote Agrícola de $ 5,454.08 por hectárea, según reporte de valúo de fecha 25 de enero de 2022. Inmueble para beneficiar a solicitante calificado en el **Programa del Sector Tradicional.**
3. Conforme al Acta de Posesión Material de fecha 1 de diciembre de 2021, elaborada por el técnico del Centro Estratégico de Transformación e Innovación Agropecuaria, CETIA IV, Sección de Transferencia de Tierras, señor Juan Antonio Serpas Moreira, el solicitante se encuentra poseyendo el inmueble de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 8 años.
4. De acuerdo a declaración simple contenida en la solicitud de adjudicación de inmueble de fecha 01 de diciembre de 2021, el solicitante manifiesta que ni él ni la integrante 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: Listado de Valores y Extensiones, reporte de valúo del lote agrícola, solicitud de adjudicación de inmueble, acta de posesión material, copias de Documentos Únicos de Identidad y de Tarjetas de Identificación Tributaria, copia de Razón y Constancias de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, Listado de Solicitantes de Inmuebles, reportes de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones generados por el 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 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: **OSCAR PEÑA NUÑEZ,** y --- **SANTOS VASQUEZ VILLATORO,** de las generales antes relacionadas; inmueble ubicado en el Proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola desarrollado en la **HACIENDA EL CHIQUIRÍN,** situada en jurisdicción y departamento de La Unión, quedando la adjudicación conforme al Cuadro de Valores y Extensiones siguiente:

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

|  |
| --- |
| **No DE ENTREGA: 66** |

**Tasa de Interés: 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Lotes:  --- -00000 | INMUEBLE GENERAL | --- | --- | 1910.05 | 1041.76 | 9115.40 |
| 1910.05 | 1041.76 | 9115.40 |
| **Área Total: 1910.05**  **Valor Total ($): 1041.76**  **Valor Total (¢): 9115.40** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **TOTAL LOTES** | **1** | **1910.05** | **1041.76** | **9115.40** |

**SEGUNDO:** Comisionar al Departamento de Créditos de este Instituto, para que haga efectivas las aplicaciones de precios, plazos y forma de pago de conformidad al Acuerdo contenido en el Punto VII del Acta de Sesión Ordinaria Nº 39-99 de fecha 2 de diciembre del año 1999. **TERCERO:** Instruir a la Gerencia de Desarrollo Rural para que, a través de la Sección de Cobros, realice las gestiones correspondientes para el cobro en concepto de gastos administrativos y 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. NOTIFÍQUESE. “””””

“””””XII) A solicitud de la señora: **RAYMUNDA ARELY MUÑOZ MEJIA,** 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 **12**, relacionado con la adjudicación en venta de **01 solar para vivienda**, perteneciente al Proyecto de Asentamiento Comunitario, desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA GUAYAPA, PORCION TRES,** denominado el Proyecto como **"HACIENDA GUAYAPA PORCIÓN CASCO",** situada en cantón Guayapa Abajo, jurisdicción de Jujutla, departamento de Ahuachapán, **código de proyecto 010703, SSE 1163, entrega 05;** en el cual el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, hace las siguientes consideraciones:

1. El inmueble fue adquirido por Compraventa de acuerdo a los Decretos 153, 154 y 226 de la Junta Revolucionaria de Gobierno, según consta en el acuerdo de junta directiva, contenido en punto III-11, Acta Ordinaria N° 20, de fecha 22 de septiembre de 1981 y modificado en punto II-6, Acta Ordinaria N° 25-81, de fecha 3 de noviembre de 1981. Con un área de 420 Has, 00 As, 00.00 Cás, por un precio de adquisición total de $234,354.97; a razón de $557.99 por hectárea y de $0.055799 por metro cuadrado.
2. Mediante el Punto XX del Acta de Sesión Ordinaria 34-2013 de fecha 3 de octubre de 2013, se aprobó el Proyecto de Asentamiento Comunitario, desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA GUAYAPA, PORCIÓN TRES,** denominado el Proyecto como **"HACIENDA GUAYAPA PORCIÓN CASCO",** que incluye: --- solares (Sin Polígono) y Porción denominada como Asaldeguay, en un área de 00 Hás. 40 As. 69.41 Cás. inscrito a la matrícula --- -00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección del Occidente, con sede en la Ciudad de Ahuachapán. Por lo que se aprobó el precio de venta para el solar de $5.75, por metro cuadrado. Lo anterior con base al punto **IX del Acta de Sesión Ordinaria 42-2007, de fecha 7 de noviembre de 2007**, dichos criterios no obstante de estar modificados se siguen aplicando para los inmuebles ubicados en los proyectos aprobados con anterioridad, a que éstos se modificaran por Junta Directiva y según reporte de valúo de fecha 13 de octubre de 2021. Inmueble para beneficiar a peticionaria calificada en el **Programa de Nuevas Opciones de la Tenencia de la Tierra.**
3. Conforme al acta de posesión material de fecha 20 de julio de 2021, elaborada por el técnico del Centro Estratégico de Transformación e Innovación Agropecuaria CETIA I, Sección de Transferencia de Tierras, Dennis Antonio Magaña Munguía, la solicitante se encuentra poseyendo el inmueble de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 6 años.
4. De acuerdo a declaración simple contenida en la solicitud de adjudicación de inmueble de fechas 01 de septiembre de 2021, la solicitante manifiesta que no es empleada del ISTA, situación verificada de conformidad a la búsqueda realizada 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 del solar para vivienda, solicitud de adjudicación de inmueble, copias de Documentos Únicos de Identidad y Tarjetas de Identificación Tributaria, Certificación de Partida de Nacimiento, listado de solicitante de inmueble, copia simples de razón y constancia de inscripción de desmembración en Cabeza de su Dueño, reporte de búsqueda de solicitante de adjudicación de inmueble emitidos 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 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 solar para vivienda a favor de la señora: **RAYMUNDA ARELY MUÑOZ MEJIA** y su menor hija **---,** de las generales antes expresadas, ubicado en el Proyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado en la **HACIENDA GUAYAPA, PORCION TRES,** denominado el Proyecto como **"HACIENDA GUAYAPA PORCIÓN CASCO",** situada en cantón Guayapa Abajo, jurisdicción de Jujutla, departamento de Ahuachapán**,** 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: 05** |

**Tasa de Interés: 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares:  --- -00000 | HACIENDA GUAYAPA PORCION 3 | --- | --- | 209.41 | 1204.11 | 10535.96 |
| 209.41 | 1204.11 | 10535.96 |
| **Área Total: 209.41**  **Valor Total ($): 1204.11**  **Valor Total (¢): 10535.96** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **1** | **209.41** | **1204.11** | **10535.96** |
| **TOTAL LOTES** | **0** | **0** | **0** | **0** |

**SEGUNDO** Comisionar al Departamento de Créditos de este Instituto, para que haga efectivas las aplicaciones de precios, plazos y forma de pago de conformidad al Acuerdo contenido en el Punto VII del Acta de Sesión Ordinaria Nº 39-99 de fecha 2 de diciembre del año 1999. **TERCERO:** Instruir a la Gerencia de Desarrollo Rural para que, a través de la Sección de Cobros, realice las gestiones correspondientes para el cobro en concepto de gastos administrativos y 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. NOTIFÍQUESE. “””””

“””XIII) A solicitud de los señores: **1)** **MAYRA STEFFANNIE MACHUCA LOPEZ,** de --- años de edad, ---, del domicilio y departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y --- **LILIAN XIOMARA MACHUCA LOPEZ,** de --- años de edad, ---, del domicilio y departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; **y 2) OSCAR ARMANDO ALVAREZ,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y --- **GLORIA ELSY CABRERA PORTILLO,** 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 **13**, relacionado con la adjudicación en venta de 02 lotes agrícolas, pertenecientes al 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 Intipuca, departamento de La Unión; **código de SIIE 140724, SSE 1327; entrega 06**; 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 del 2002 y XIV del Acta de Sesión Ordinaria N° 7-2002 de fecha 21 de febrero del 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 del año 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 --- del año ---, 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 -- de --- del año ---, 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 Intipuca, 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 acuerdo contenido en el Punto X de 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: --- 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 IVes de $ 1,026.92 por hectárea, por lo que se recomienda el precio de venta para éstos de $1,396.61. 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 valúos de fecha 15 de diciembre de 2021, inmuebles para beneficiar 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 fecha 19 de octubre de 2021, elaboradas por el técnico del Centro Estratégico de Transformación e Innovación Agropecuaria CETIA IV, Sección de Transferencia de Tierras, señor Rolando Coreas Funes, los solicitantes se encuentran poseyendo los inmuebles de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 3 años.
2. De acuerdo a declaraciones simples contenidas en las Solicitudes de Adjudicación de Inmuebles de fechas 19 de octubre de 2021, los solicitantes manifiestan que ellos, ni los 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 valúos por lotes, solicitudes de adjudicación de inmuebles, actas de posesión material, copias de Documentos Únicos de Identidad y de Tarjetas de Identificación Tributaria, Listado de solicitantes de Inmuebles. Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, reportes de búsqueda de los solicitantes para la adjudicación generado por el 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)** **MAYRA STEFFANNIE MACHUCA LOPEZ** y --- **LILIAN XIOMARA MACHUCA LOPEZ**; y **2) OSCAR ARMANDO ALVAREZ** y --- **GLORIA ELSY CABRERA PORTILLO,** 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 el cuadro de valores y extensiones siguiente:

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

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

**Tasa de Interés: 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Lotes:  --- -00000 | Hacienda San Ramón El Coyolito, Futuro Solares-2 Resto | --- | --- | 637.29 | 89.00 | 778.75 |
| 637.29 | 89.00 | 778.75 |
| **Área Total: 637.29**  **Valor Total ($): 89.00**  **Valor Total (¢): 778.75** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Lotes:  --- -00000 | Hacienda San Ramón El Coyolito, Futuro Solares-2 Resto | --- | --- | 1151.66 | 160.84 | 1407.35 |
| 1151.66 | 160.84 | 1407.35 |
| **Área Total: 1151.66**  **Valor Total ($): 160.84**  **Valor Total (¢): 1407.35** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **TOTAL LOTES** | **2** | **1788.95** | **249.84** | **2186.10** |

**SEGUNDO:** Advertir a los solicitantes, 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 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. “””””

“””XIV) A solicitud de los señores: **1)** **CARLA TATIANA BARRAZA ALEMAN**, de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, --- **WILBER ERNESTO PEREZ,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y su menor hija **---**; **2) EDWIN ADALBERTO CAMPOS MONTES**, de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y --- **PILAR CAMPOS RENDEROS,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; **3)** **LUZ MARINA LOPEZ MUÑOZ**, de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y --- **VICENTE CRESENCIO LOPEZ NIZ**, de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; y **4)** **MARIA ELVIRA ROSALES DE OLIVAR**, de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y --- **JUAN JOEL OLIVAR ROSALES**, 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 **14**, relacionado con la adjudicación en venta de 04 solares para vivienda, ubicados en el Proyectos de Asentamientos Comunitarios denominados **SECTOR EL CASCO PORCIÓN 1 y SECTOR EL CASCO PORCIÓN 2,** desarrollados en el inmueble identificado como **HACIENDA SANTA CLARA,** situada en jurisdicción de San Luis Talpa, departamento de La Paz; **código de SIIE 081318, SSE 1937**; **entrega 26**; en el cual el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, hace 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 $0.007838 por Metro Cuadrado.

Lo anterior, según Título de Dominio que ampara el Acta de Intervención y Toma de Posesión, inscrito al número -- del Libro ---, de Propiedad de La Paz, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección del Centro, departamento de La Paz, es necesario señalar que según Acuerdo contenido en el Punto II-3 de Acta Ordinaria 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 acuerdo contenido en el **Punto VII de del Acta de Sesión Ordinaria 9-2020 de fecha 5 de marzo de 2020**, aprobándose entre otros el Proyecto de Asentamiento Comunitario denominado: **SECTOR EL CASCO PORCIÓN 1,** que incluye --- solares para vivienda en los Polígonos “D, F, H, I, J, K”, 1 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. Aprobándose el valor de referencia de la zona por metro cuadrado para los solares de vivienda para la porción 1 de $2.82, y para la porción 2 de $2.27, por lo que se recomienda los precios de venta de $2.81, $3.71, $3.72 y $3.85. 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 valúos de fecha 12 y 24 enero de 2022, inmuebles para beneficiar a peticionarios calificados dentro del **Programa Nuevas Opciones de Tenencia de la 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. Reforestar áreas aledañas a las viviendas;
4. Buen manejo y disposición de los desechos sólidos y aguas servidas;
5. 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 N° 09-2020 de fecha 05 de marzo del año 2020.

1. Es importante aclarar que no obstante el artículo 8 del Decreto Legislativo 719 que contiene la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones Cooperativas Comunales y Comunitarias Campesinas y Beneficiarios de la Reforma Agraria, regula que el área de los solares de vivienda a transferir no deberá ser mayor a 500 metros cuadrados, esta disposición solo es aplicable a las transferencias que las Asociaciones Cooperativas realizan a favor de sus Asociados, y siendo que los inmuebles a adjudicarse son propiedad del ISTA, se considera que no existe inconveniente en efectuar las adjudicaciones del caso; lo cual tiene su base legal en lo dispuesto en el artículo 18 letra “h” de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en donde se faculta a la Junta Directiva a establecer la determinación de la extensión, precio, plazo y demás condiciones que se refiere a los inmuebles a adjudicarse.
2. Los solicitantes se encuentran poseyendo los inmuebles de forma quieta, pacífica y sin interrupción de acuerdo al detalle siguiente:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| N° | BENEFICIARIO | FECHA LEVANTAMIENTO DE ACTA DE POSESIÓN | AÑOS DE POSESIÓN | TÉCNICO, SECCIÓN DE TRANSFERENCIA DE TIERRAS CETIA III |
| 1 | Carla Tatiana Barraza Alemán | 13-12-2021 | 3 | David Jacob Alvarado |
| 2 | Edwin Adalberto Campos Montes | 13-12-2021 | 11 | Andrés Palacios |
| 3 | María Elvira Rosales de Olivar | 06-12-2021 | 4 | Tomas Rajo |
| 4 | Luz Marina López Muñoz | 16-11-2021 | 10 | Hernán Rojas |

1. De acuerdo a declaraciones simples contenidas en las Solicitudes de Adjudicación de Inmuebles de fechas 16 de noviembre, 6 y 13 de diciembre del año 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 en la Base de Datos de Empleados de este Instituto.

Se ha tenido a la vista: Listados de Valores y Extensiones, reportes de valúo por solares, solicitudes de adjudicaciones de inmuebles, actas de posesión material, Listado de solicitantes de inmuebles, copias de Documentos Únicos de Identidad y de Tarjetas de Identificación Tributaria, Certificación de Partida de Nacimiento, 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 III, 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 04 solares para vivienda**,** a favor de los señores: **1)** **CARLA TATIANA BARRAZA ALEMAN**, --- **WILBER ERNESTO PEREZ,** y su menor hija **---**; **2) EDWIN ADALBERTO CAMPOS MONTES,** y --- **PILAR CAMPOS RENDEROS; 3)** **LUZ MARINA LOPEZ MUÑOZ**, y --- **VICENTE CRESENCIO LOPEZ NIZ; y 4) MARIA ELVIRA ROSALES DE OLIVAR,** y --- **JUAN JOEL OLIVAR ROSALES,** de las generales antes relacionadas; 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 conforme el 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: 26** |

**Tasa de Interés: 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares:  --- -00000 | HACIENDA SANTA CLARA SECTOR EL CASCO PORCION 1 | --- | --- | 539.89 | 2008.39 | 17573.41 |
| 539.89 | 2008.39 | 17573.41 |
| **Area Total: 539.89**  **Valor Total ($): 2008.39**  **Valor Total (¢): 17573.41** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares:  --- -00000 | HACIENDA SANTA CLARA SECTOR EL CASCO PORCION 1 | --- | --- | 933.11 | 3461.84 | 30291.10 |
| 933.11 | 3461.84 | 30291.10 |
| **Area Total: 933.11**  **Valor Total ($): 3461.84**  **Valor Total (¢): 30291.10** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares:  --- -00000 | HACIENDA SANTA CLARA SECTOR EL CASCO PORCION 1 | --- | --- | 421.54 | 1622.93 | 14200.64 |
| 421.54 | 1622.93 | 14200.64 |
| **Area Total: 421.54**  **Valor Total ($): 1622.93**  **Valor Total (¢): 14200.64** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares:  --- -00000 | HACIENDA SANTA CLARA SECTOR EL CASCO PORCION 2 | --- | --- | 1077.25 | 3027.07 | 26486.86 |
| 1077.25 | 3027.07 | 26486.86 |
| **Area Total: 1077.25**  **Valor Total ($): 3027.07**  **Valor Total (¢): 26486.86** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **4** | **2971.79** | **10120.23** | **88552.01** |
| **TOTAL LOTES** | **0** | **0** | **0** | **0** |

**SEGUNDO:** Advertir a los solicitantes, 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 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. “””””

“”””XV) El señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen técnico 15, presentado por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, referente a la **modificación del** **Punto XIX del Acta de Sesión Ordinaria 25-2012, de fecha 18 de julio de 2012,** mediante el cual se adjudicó el inmueble identificado como Lote --, Polígono “--- de la **HACIENDA LA JOYA, COOPERATIVA LOS DECIDIDOS,** situada en cantón El Callejón, jurisdicción de Zacatecoluca, departamento de La Paz, a favor del señor **Jose del Carmen Romero Sorto y su grupo familiar, código SIIE 082193, SSE 2112, entrega 01**; al respecto se hacen las siguientes consideraciones:

1. Según Escritura Pública de Compraventa N° --- del Libro --- otorgada ante los oficios notariales de Salvador Iraheta Romero, de fecha -- de --- de ---, la Sociedad Colectiva Mercantil Agrícola “COLORADO HERMANOS”, vendió al ISTA un inmueble rustico sin denominación, situada en jurisdicción de Zacatecoluca, departamento de La Paz con un área de 159 Hás. 19 Ás. 94 Cás. La cual se modificó según datos del Instituto Geográfico Nacional quedando un área de 136 Hás. 30 Ás. 90.00 Cás., que fue la que se vendió al ISTA por un precio de ¢700,000.00, equivalentes a $80,000, a razón de $586.90 por hectárea y de $0.058690 por metro cuadrado; inmueble inscrito al número -- del Libro --- de Propiedad del departamento de La Paz, traslada a la Matrícula ---, y posteriormente a SIRyC bajo la Matrícula --- -00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección del Centro departamento de la Paz.
2. En la HACIENDA LA JOYA, situada en cantones La Joya y El Callejón, jurisdicción de Zacatecoluca, departamento de La Paz, se aprobó un Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario en un área de 114 Hás. 94 Ás. 36.68 Cás., según consta en el Acuerdo contenido en el Punto VIII-11 del Acta Ordinaria 43-93 de fecha 25 de noviembre de 1993, que comprende --- lotes agrícolas, área de calles, área de protección, área de bosque, área de quebrada, --- solares para vivienda, área de calles, área de zona comunal, área de zona verde.

Es importante mencionar que en el plano antiguo existen áreas que no fueron incluidas dentro del proyecto aprobado siendo las siguientes. Bosque Teca Coop. 1, 2 y 3, Cancha de Futbol, y **Áreas de Cooperativas**, que de estas áreas se desmembraron dos porciones identificados como lote -- polígono ---, con un área de26,408.79 Mts.² y zona de protección con un área de 5, 585.06 Mts.² inscritos a favor de este Instituto a las matrículas --- -00000 y --- -00000 respectivamente.

1. En el **Punto XIX del Acta Ordinaria 25-2012, de fecha 18 de julio de 2012**, se adjudicó el Lote ---, Polígono ---, con un área de 21,530.70 metros cuadrados, y un precio de $26,828.10, a favor de los señores: José del Carmen Romero Sorto, Carlos Humberto Romero Ayala y José Ángel Romero Ayala.
2. Habiéndose actualizado la información de la adjudicación del inmueble, se hace necesaria la modificación del punto citado anteriormente por la siguiente causal:

* Corregir área y precio, del Lote --, Polígono --, con un área de 21,530.70 Mts.², y con un precio de $26,828.10, sin embargo, al reprocesar el plano e inscribir la Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor de ISTA, resultó que el área y precio han variado, siendola identificación correcta **LOTE --, POLÍGONO ---,** con un área de 26,408.79 Mts.² y un precio de $32,906.39, según valúo de fecha 25 de enero de 2022; existiendo un aumento de área de 4,878.09 Mts.²; por lo tanto, el titular de la adjudicación tendrá que cancelar la cantidad de $6,078.29 adicionales a su deuda agraria a quien se le notificó previamente, manifestando estar de acuerdo con tal situación, constando en el Acta de Reconocimiento de Pago, por Área que Excede a la Adjudicada, de fecha 17 de noviembre de 2021, la cual se encuentra anexa al expediente respectivo.

1. En nota con referencia UAM-00-0092-20 de fecha 03 de marzo de 2020, de la Unidad Ambiental Institucional, se emitió el informe técnico sobre el Lote -- Polígono “--” y se tomó en consideración que no se están afectando significativamente los recursos naturales; recomendando:
2. que el beneficiario se abstenga a talar la vegetación (bosque de galería con árboles, arbustos y matorrales) existente en la zona de protección del rio y quebrada colindante.
3. Minimizar el uso de agroquímicos que puedan contaminar las aguas de ríos y quebradas colindantes.
4. Evitar la quema de rastrojos.
5. Conforme acta de posesión material de fecha 19 de noviembre de 2021, elaborada por el técnico del Centro Estratégico de Transformación e Innovación Agropecuaria CETIA III, Sección de Transferencia de Tierras, Andrés Palacios, el beneficiario se encuentra en posesión material del inmueble de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 17 años.
6. De acuerdo a declaración simple contenida en la Solicitud de Adjudicación de Inmueble de fecha 17 de noviembre de 2021, el adjudicatario manifiesta que ni él ni los integrantes de su grupo familiar son empleadas 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 del lote, Solicitud de Adjudicación de Inmueble, copias de Documentos Únicos de Identidad y Tarjetas de Identificación Tributaria, Acta de Posesión Material, constancia de cancelación, copia de recibo de pago, Copia de Escritura Pública de Desmembración en Cabeza de su dueño, Acta de Reconocimiento de Pago, por Área que Excede a la Adjudicada, reporte de inmueble pendiente de escriturar, copia de acuerdo de Junta Directiva, copia de 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 el Centro Estratégico de Transformación e Innovación Agropecuaria CETIA III, Sección de Transferencia de Tierras, y el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, se estima procedente resolver favorablemente a lo solicitado.

Estando conforme a derecho la documentación correspondiente, el Departamento de Asignación Individual y Avalúos con la aprobación 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 XIX del Acta de Sesión Ordinaria 25-2012, de fecha 18 de julio de 2012,** en el cual se aprobó la adjudicación del LOTE ---, POLÍGONO ---, en lo referente a**:** Corregir área y precio, del Lote --, Polígono ---, con un área de 21,530.70 Mts.², y un precio de $26,828.10, siendo lo correcto un área de 26,408.79 Mts.² y un precio de $32,906.39; existiendo un área de 4.878.09 Mts.², más de lo aprobado; inmueble situado en **HACIENDA JOYA DE LA PAZ,** ubicada en cantón El Callejón, jurisdicción de Zacatecoluca, departamento de La Paz, quedando la adjudicación conforme al listado de valores y extensiones siguiente:

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

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

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Lotes:  --- -00000 | HDA.JOYA DE LA PAZ, LOTE 1 POLIGONO 7 | --- | --- | 26408.79 | 32906.39 | 287930.91 |
| 26408.79 | 32906.39 | 287930.91 |
| **Area Total: 26408.79**  **Valor Total ($): 32906.39**  **Valor Total (¢): 287930.91** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **TOTAL LOTES** | **1** | **26408.79** | **32906.39** | **287930.91** |

**SEGUNDO:** Advertir al adjudicatario, a través de una cláusula especial en la escritura correspondiente de compraventa del inmueble, que deberá implementar la medida emitida por la Unidad Ambiental Institucional, relacionadas en el romano 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: excedente de área del inmueble, así como 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 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. NOTIFÍQUESE. “”””””

No habiendo más que hacer constar, se levanta la sesión ordinaria número dos - dos mil veintidós, de fecha tres de febrero de dos mil veintidós, a las nueve horas con cincuenta y tres minutos, firmando los presentes:

LIC. OSCAR ENRIQUE GUARDADO CALDERON

PRESIDENTE

ING. RODRIGO DE JESÚS SOLÓRZANO ARÉVALO

SECRETARIO INTERINO

**DIRECTORES**

LIC. JOSUE VLADIMIR ORTIZ DÍAZ

LCDA. BLANCA ESTELA PARADA BARRERA

LIC. GILBERTO ANTONIO LÓPEZ AZCÚNAGA