INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACION AGRARIA

SAN SALVADOR, EL SALVADOR, C.A.

SESIÓN ORDINARIA No. 18– 2018 FECHA: 17 DE SEPTIEMBRE DE 2018

En el salón de sesiones de la Junta Directiva del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, a las catorce horas del día diecisiete de septiembre de dos mil dieciocho, reunidos los señores miembros de la Junta Directiva, Licenciada Carla Mabel Alvanés Amaya, Presidenta; Señor Vicente Ventura, Vicepresidente y en carácter de Secretario; Señor Carlos Rivera c/p Carlos Rodríguez Rivera, Director Propietario por parte del Ministerio de Agricultura y Ganadería; Licenciado José Agustín Ventura Herrera, Director Propietario por parte del Banco Central de Reserva; Licenciado Ernesto Antonio Urrutia Guzmán, Director Suplente actuando como Propietario por parte del Centro Nacional de Registros, y la Licenciada Violeta Eugenia Herrera de Díaz, Directora Suplente actuando como Propietaria por parte del Banco de Fomento Agropecuario.

Justificaron su inasistencia a la presente sesión los licenciados José Ángel Villeda Castillo y Carlos Arturo Jovel Murcia, Directores Propietarios por parte del Centro Nacional de Registros y el Banco de Fomento Agropecuario, en su orden.

La señora Presidenta somete a consideración de la Junta Directiva, la Agenda para la presente Sesión, la cual consta de los siguientes puntos:

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

**UNIDAD DE PLANIFICACIÓN**

1. Nota con referencia UPL-00-0048-18, suscrita por el Ing. Alcides Augusto Ramírez Martínez, Administrador de Riesgos – ISTA, en el que presenta el Informe del Segundo Trimestre año 2018 del Seguimiento al Plan de Administración de Riesgos Julio 2017 – Junio 2018 de ISTA.

**GERENCIA LEGAL**

1. Dictamen jurídico 331, referente a la adjudicación en venta de **01 lote agrícola**, en HDA. LA VERANERA, departamento de La Paz. ENTREGA 10.
2. Dictamen jurídico 332, referente a la adjudicación en venta de **01 solar para vivienda**, en HDA. CORRAL DE MULAS INMUEBLE 2, PORCIÓN 1, departamento de Usulután. ENTREGA 65.
3. Dictamen jurídico 333, referente a la adjudicación en venta de **01 lote de vivienda**, en LOTIFICACIÓN RANCHO LOURDES, departamento de Ahuachapán. FINATA. ENTREGA 12.
4. Dictamen jurídico 334, referente a la modificación del **Punto** **4 letra “E” del Acta No. JD-27/92 de fecha 29 de julio de 1992**, por corrección de nomenclatura e inclusión de beneficiaria, respecto a **04 parcelas**, en FINCA SANTA MARTA, departamento de Santa Ana. (FINATA) ENTREGA 01.
5. Dictamen jurídico 335, referente a la modificación del Punto XIV, del Acta de Sesión Ordinaria 01-2007, por corrección de nomenclatura y exclusión, respecto a **01 solar para vivienda**, en HDA. SAN JORGE KILO-5 PORCIÓN 2, departamento de Sonsonate. ENTREGA 31.
6. Dictamen jurídico 336, referente a la adjudicación en venta de **01 solar para vivienda**, en HDA. EL SINGUIL PORCIÓN 1 Y HDA. EL SINGUIL PORCIÓN SANTA RITA PORCIÓN 3, departamento de Santa Ana. ENTREGA 12.
7. Dictamen jurídico 337, referente a la adjudicación en venta de **01 lote agrícola**, en HDA. CARA SUCIA-PSR, (PORCION DACIÓN EN PAGO-DEUDA BANCARIA), departamento de Ahuachapán. ENTREGA 222.
8. Dictamen jurídico 338, referente a la adjudicación en venta de **01 lote agrícola**, en HDA. MIRAVALLE, EL JOCOTILLO, PORCIÓN UNO DACIÓN, departamento de Sonsonate. ENTREGA 13.
9. Dictamen jurídico 339, referente a la adjudicación en venta de **01 solar para vivienda**, en HDA. EL OBRAJUELO DE OCCIDENTE-PSR, departamento de Ahuachapán. ENTREGA 61.
10. Dictamen jurídico 340, referente a la adjudicación en venta de **01 lote agrícola**, en HDA. RINCON DE ARENA, departamento de San Vicente. ENTREGA 27.
11. Dictamen jurídico 341, referente a la adjudicación en venta de un inmueble **identificado como Parque**, a favor de la Asociación de Desarrollo Comunal Agua Escondida, en HDA. EL CHIQUIRIN, departamento de La Unión. ENTREGA 62.
12. Dictamen jurídico 342, referente a **dejar sin efecto por renuncia**, la adjudicación del Solar ---, Polígono ---, aprobada en el Punto XXXIII, del Acta de Sesión Ordinaria 40-2002, en HDA. SAN JUAN Y SAN ISIDRO, departamento de La Libertad.

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

“”””III) La señora Presidenta, somete a conocimiento de la Junta Directiva, el Informe de Seguimiento al Plan de Administración de Riesgos julio 2017 - junio 2018 de ISTA, correspondiente al Segundo Trimestre 2018, elaborado por el Administrador de Riesgos Ingeniero Alcides Augusto Ramírez Martínez y revisado por el Gerente General señor Julio Cesar Miranda Servellón, que comprende los meses de abril, mayo y junio del presente año, tomando como base los diferentes informes mensuales que las dependencias Institucionales le presentaron al Ingeniero Ramírez y que sirven como Indicador de Gestión; dicho Informe tiene como finalidad reducir los riesgos que puedan impedir el logro de los objetivos Institucionales y aprovechar aquellas acciones que potencien el resultado de los mismos para el ISTA, con el objetivo de brindar un seguimiento al Plan de Administración de Riesgos en el segundo trimestre 2018 como control de gestión, para visualizar aquellas áreas donde existen deficiencias que impidan un funcionamiento óptimo o pongan en riesgo la integridad de los trabajadores, la información, los procesos, el patrimonio Institucional y principalmente la consecución de los objetivos Institucionales. Es importante mencionar que el control llevado por el Administrador de Riesgos implica el seguimiento del Factor de Riesgo (causas), Factores Críticos de Éxito, Acciones Para Reducir El Riesgo, Indicadores de Cumplimiento y Los Responsables, elementos que inciden directamente en cada riesgo, teniéndose identificados 32 para 10 Unidades Organizativas, bajo el criterio que algunos son aplicables a todas las Áreas del ISTA. Para el segundo trimestre 2018, el seguimiento es aceptable, pues se ha cumplido con la presentación de la información por la unidades, esto de acuerdo a la actual matriz que se lleva para registro de los informes elaborados por las dependencias de la Institución, haciéndose una valoración particular para cada Unidad Organizativa, con el fin de contribuir a mejorar el manejo que hasta el momento se ha hecho con cada riesgo; por lo que en dicho documento se presentan las acciones desarrolladas y la matriz como indicador de gestión trimestral, donde se muestra el cumplimiento realizado y presentado a manera de evidencia del trabajo efectuado por las Unidades. La Junta Directiva después de conocer la información presentada, **ACUERDA: PRIMERO:** Darse por enterada del Informe del Segundo Trimestre 2018, de Seguimiento al Plan de Administración de Riesgos julio 2017- junio 2018 de ISTA, del cual se agrega una copia al presente Punto de Acta, y que según el Ingeniero Ramírez es aceptable en razón de que las Unidades Organizativas presentaron toda la documentación requerida. **SEGUNDO:** Instruir al Administrador de Riesgos para que se continúe con el seguimiento y que de ser necesario gestione la implementación de las acciones de contingencia para la prevención o corrección de los factores de riesgo. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.””””

“”””IV) A solicitud del señor: **JULIO CESAR HERNANDEZ FLORES,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y --- **CONCEPCION DE MARIA FLORES DE HERNANDEZ,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; la señora Presidenta somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 331, relacionado con la adjudicación en venta de 1 lote agrícola, ubicado en el Proyecto denominado **LOTIFICACION AGRICOLA,** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA LA VERANERA,** situada en jurisdicción de San Juan Nonualco, departamento de La Paz, **código de proyecto 081004, SSE 72, entrega 10**, en el cual se hacen las siguientes consideraciones:

1. Mediante el Punto V del Acta de Sesión Ordinaria 21-2011, de fecha 22 de junio de 2011, el ISTA adquiere a través de una Transferencia por Ministerio de Ley por parte del Ministerio de Agricultura y Ganadería, un inmueble identificado como **HACIENDA LA VERANERA,** situada en jurisdicción de San Juan Nonualco, departamento de La Paz, con un área de 132 Hás. 92 Más. 47.34 Cás., equivalentes a 1,329, 247.34Mt.2., por un valor de $279,140.00, el cual comprendía dos porciones que formaban un solo cuerpo, denominadas: **PRIMERA PORCION:** con una extensión superficial de 1,400,000 Mt.2, inscrita a la Matrícula --- -00000, y **SEGUNDA PORCION:** con una extensión superficial de 58,097.00 Mt.2, inscrita a la Matrícula --- -00000, sumando un área total de 1,458,097.00 Mt.2, según el Centro Nacional de Registros.

No obstante el valor del inmueble se calculó en base al Plano proporcionado por el ISTA, por un área de 132 Hás. 92Ás. 47.34Cás.

Lo anterior según consta en Certificación del Acuerdo contenido en el Punto Diez, de la Sesión del Consejo de Ministros (Ministerio de Agricultura y Ganadería) Numero --- celebrada el día --- de --- de ---, en el que el Ministro de Agricultura y Ganadería, dio a conocer la petición para transferir a favor del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria la HACIENDA LA VERANERA, y Acta de Entrega Material a Favor del ISTA, de fecha 27 de octubre de 2011.\*

\*Es necesario aclarar que en el Acta de Entrega Material se consignó que el área a transferir era de 1,332,057.66 Mt.2, y no como se había establecido en el Punto antes mencionado.

Las dos porciones antes mencionadas fueron objeto de Reunión, según consta en Escritura Pública de Reunión de Inmuebles número --- del Libro ---, otorgada el día --- de --- de ---, ante los oficios notariales de la licenciada Antonia Lissette Hernández Flores, quedando inscrita a favor del ISTA a la Matrícula --- -00000 del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección del Centro, departamento de La Paz, con un área de 1,458,097.00 Mt.2

Posteriormente se realizó una Remedición, según consta en Escritura Pública de Protocolización de Resolución Final de Diligencias de Remedición, número --- del Libro ---, otorgada el día --- de --- de ---, ante los oficios notariales del licenciado Nelson Mejía Mejía, quedando reducido el inmueble a un área total de 1,329,366.97 Mt.2

1. Mediante el Punto LVIII del Acta de Sesión Ordinaria 12-2017 de fecha 11 de mayo de 2017, se aprobó el Proyecto denominado **LOTIFICACION AGRICOLA,** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA LA VERANERA,** situada en jurisdicción de San Juan Nonualco, departamento de La Paz, con una extensión superficial de **132 Hás. 93 Más. 66.97 Cás.,** inscrito a favor del ISTA a la Matrícula --- -00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección del Centro, departamento de La Paz, que comprende: ---. Aprobándose el valor base de venta de $1,993.04 por hectárea para los lotes agrícolas con clase de suelo IVes, por lo que se recomienda el precio de venta para éste de $2,508.04 por hectárea, de acuerdo al procedimiento establecido en el Instructivo “Criterios de Avalúos para la Transferencia de Inmuebles Propiedad de ISTA”, aprobado en el Punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015 de fecha 21 de enero de 2015. Dentro del Proyecto relacionado se encuentra el inmueble objeto del presente punto de acta.
2. Es necesario advertir al adjudicatario, a través de una cláusula especial en la escritura correspondiente de compraventa del inmueble, que se deberá comprometer a cumplir las medidas emitidas por la Unidad Ambiental Institucional referentes a:
   1. Minimizar el uso de agroquímicos que disminuya la contaminación del agua superficial y subterránea.
   2. Implementar buenas obras de conservación del suelo y buenas prácticas agrícolas.
   3. Manejo adecuado de las descargas de aguas residuales.
   4. Manejo adecuado de los residuos sólidos.
   5. Prácticas agrícolas adecuadas.
   6. Mantener las áreas boscosas; y
   7. Evitar quema de rastrojos.

Lo anterior, de conformidad a lo establecido en el Acuerdo Segundo del Punto LVIII del Acta de Sesión Ordinaria 12-2017 de fecha 11 de mayo de 2017.

1. Según valúo de fecha 21 de agosto de 2018, realizado por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, se recomienda el precio de venta para el inmueble, según detalle consignado en el cuadro de valores y extensiones que se relacionará en el Acuerdo Primero del presente punto de acta, y que ha sido requerido por el solicitante calificado dentro del Programa de Solidaridad Rural, como Campesino Sin Tierra.
2. El Informe Técnico con referencia SGD-02-3304-18 de fecha 6 de septiembre de 2018, emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, hace mención que el solicitante no se encuentra en posesión material del inmueble que ha sido requerido para su adjudicación, así mismo se verificó en los sistemas informáticos de registro de beneficiarios que lleva la Institución y se constató que el inmueble solicitado, no ha sido adjudicado a favor de ninguna persona, dentro de los diferentes programas de Transferencia de Tierras que tiene este Instituto, por lo que se encuentra disponible para las personas que reúnan los requisitos establecidos por las leyes agrarias correspondientes, lo anterior según informe con referencia SGD-02-2862-18, emitido en fecha 21 de agosto de 2018, por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos.
3. De acuerdo a declaración simple contenida en la Solicitud de Adjudicación de Inmueble de fecha 14 de agosto de 2018, el peticionario manifiesta que ni él ni la integrante de su grupo familiar son empleados del ISTA; situación robustecida de conformidad a la consulta realizada en la Base de Datos de Empleados de este Instituto.

Se ha tenido a la vista: Informe Técnico del Departamento de Asignación Individual y Avalúos, Cuadro de Valores y Extensiones, reporte de valúo por lote, reportes de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones generados por la Oficina Regional Paracentral, y los departamentos de Asignación Individual y Avalúos y Análisis Jurídico, Propuesta de adjudicación de Inmueble, Certificación de Punto de Acta emitida por la Secretaria para Asuntos Legislativos y Jurídicos de la Presidencia de la República, Acuerdos de Junta Directiva, copias simples de escrituras públicas de Reunión y Remedición de Inmueble, Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, Solicitud de Adjudicación de Inmueble, copias de documentos únicos de identidad, tarjetas de identificación tributaria, Informe emitido por la Oficina Regional Paracentral, y Carencia de Bienes; con lo que se justifican las circunstancias legales para sustentar dicha petición y que además el beneficiario cumple con los requisitos necesarios para la adjudicación, por lo que la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado.

Con base a lo expuesto anteriormente y de conformidad a los Artículos 105 inciso primero de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “a”, “g” y “h”, 51

y 52 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en relación al artículo 3 de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de Las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas Beneficiarios de la Reforma Agraria, la Junta Directiva, **ACUERDA: PRIMERO:** Aprobar la adjudicación y transferencia por compraventa de 1 lote agrícola a favor del señor: **JULIO CESAR HERNANDEZ FLORES,** y --- **CONCEPCION DE MARIA FLORES DE HERNANDEZ,** de las generales antes expresadas; ubicado en el Proyecto denominado **LOTIFICACION AGRICOLA,** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA LA VERANERA,** situada en jurisdicción de San Juan Nonualco, departamento de La Paz,quedando la adjudicación conforme al cuadro de valores y extensiones siguiente:

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

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

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Lotes:  --- | LA VERANERA | --- | --- | 13978.20 | 3505.79 | 30675.66 |
| 13978.20 | 3505.79 | 30675.66 |
| **Área Total: 13978.20**  **Valor Total ($): 3505.79**  **Valor Total (¢): 30675.66** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **TOTAL LOTES** | **1** | **13978.20** | **3505.79** | **30675.66** |

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

“”””V) A solicitud de la señora: **ANA JULIA DEL CARMEN CARCAMO CARRANZA,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y --- **SANDRA GUADALUPE CARCAMO,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; la señora Presidenta somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 332, relacionado con la adjudicación en venta de 1 solar para vivienda, ubicado en el Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA CORRAL DE MULAS INMUEBLE 2 PORCION 1,** situada en jurisdicción de Puerto El Triunfo, departamento de Usulután, **código de proyecto 11140101, manta 542, entrega 65**, en el cual se hacen las siguientes consideraciones:

1. El ISTA adquirió un área de 869 Hás. 37 Más. 64.46 Cás., a través de compraventa de cuatro porciones que formaron un solo cuerpo de la manera siguiente:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Inmueble** | **Área Adquirida** | **Precio** | **Valor por Há.** | **Valor por Mt2** | **Según Acuerdo contenido en:** |
| Lote “A” | 186 Hás. 27Ás.25.00 Cás. | $22,857.14 | $122.70809 | $0.012270809 | Punto III-7 del Acta Ordinaria No.20, de fecha 22 de septiembre de 1981. |
| Lote "B" | 153 Hás. 95 Ás.00.00 Cás. | $20,000.00 | $129.9123 | $0.1299123 | Punto III-8 del Acta Ordinaria No.20, de fecha 22 de septiembre de 1981. |
| Lote “C” | 195 Hás. 40 Ás.00.00 Cás. | $22,857.14 | $116.9762 | $0.01169762 | Punto III-5 del Acta Ordinaria No.20, de fecha 22 de septiembre de 1981. |
| Lote "D" | 333 Hás. 75 Ás.39.46 Cás. | $88,331.77 | $264.6614 | $0.02646614 | Punto II-11 del Acta Ordinaria No.44-86, de fecha 16 de diciembre de 1986. |
| **Total…** | **869 Hás. 37 Más. 64.46 Cás.** | **$154,046.05** |  |  |  |

1. Mediante el Punto III del Acta Ordinaria 34-92 de fecha 29 de octubre de 1992, se aprobó el proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario en el inmueble denominado HACIENDA CORRAL DE MULAS II, identificado el proyecto como CORRAL DE MULAS II porciones ( B, C ,Y D ), que comprende: ---, el cual fue modificado por el Punto XXI del Acta de Sesión Ordinaria34-2013, de fecha 03 de octubre de 2013, por haber sido aprobados nuevos planos del área aún no transferida a favor de los beneficiarios. En el inmueble ahora denominado **HACIENDA CORRAL DE MULAS INMUEBLE 2, PORCIÓN 1,** se ha desarrollado un Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento comunitario en un área de 71 Hás. 92 Más. 10.28 Cás.,el cual comprende ---. Es de mencionar, que el área que ha sido identificada como zona verde, conservará su uso como tal y no será parcelada debido a su tipificación y características. Dentro del proyecto relacionado se encuentra el inmueble objeto del presente punto de acta.
2. Según valúo de fecha 26 de julio de 2018, realizado por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, se recomienda el precio de venta por metro cuadrado de $4.50 para el solar de vivienda requerido por la solicitante calificada dentro del Programa de Nuevas Opciones de Tenencia de la Tierra. Los criterios utilizados por el referido Departamento para recomendar el precio de venta son los aprobados en el Punto IX del Acta de Sesión Ordinaria 42-2007 de fecha 7 de noviembre de 2007, criterios que no obstante estar modificados, se siguen aplicando para los inmuebles ubicados en los proyectos aprobados con anterioridad a que éstos se modificaran por la Junta Directiva.
3. Es importante aclarar que no obstante el artículo 8 del Decreto Legislativo 719 que contiene la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones Cooperativas Comunales y Comunitarias Campesinas y Beneficiarios de la Reforma Agraria, regula que el área de los solares de vivienda a transferir no deberá ser mayor a 500 metros cuadrados, esta disposición solo es aplicable a las transferencias que las Asociaciones Cooperativas realizan a favor de sus Asociados, y siendo que el inmueble a adjudicarse es propiedad del ISTA, se considera que no existe inconveniente en efectuar la adjudicación del caso; lo cual tiene su base legal en lo dispuesto en el artículo 18 letra “h” de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en donde se faculta a la Junta Directiva a establecer la determinación de la extensión, precio, plazo y demás condiciones que se refiere a los inmuebles a adjudicarse.
4. Conforme al Acta de Posesión Material de fecha 17 de julio de 2018, levantada por el técnico de la Oficina Regional Usulután, señor Héctor Virgilio Lazo C., la solicitante se encuentra poseyendo el inmueble de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 10 años.
5. De acuerdo a Declaración Simple contenida en la Solicitud de Adjudicación de Inmueble de fecha 17 de julio de 2018, la peticionaria manifiesta que ni ella ni la integrante de su grupo familiar son empleadas del ISTA; situación robustecida de conformidad a la consulta realizada en la Base de Datos de Empleados de este Instituto.

Se ha tenido a la vista: Informe Técnico emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, Listado de Valores y Extensiones, reporte de valúo por solar, reportes de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones emitidos por la Oficina Regional Usulután y los departamentos de Asignación Individual y Avalúos y Análisis Jurídico, acuerdos de Junta Directiva, Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, Solicitud de Adjudicación de Inmueble, Acta de Posesión Material, copias de Escritura de Desmembración de Inmueble, Poder Especial, copia de descripción técnica, calca de inmueble, copias de documentos únicos de identidad, tarjetas de identificación tributaria, certificaciones de Partida de Nacimiento, y carencias de bienes; con lo que se justifican las circunstancias legales para sustentar dicha petición y que además la beneficiaria cumple con los requisitos necesarios para la adjudicación, por lo que la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado.

Con base a lo expuesto anteriormente y de conformidad a los Artículos 105 inciso primero de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “a”, “g” y “h”, 51 y 52 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en relación al artículo 3 de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de Las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas Beneficiarios de la Reforma Agraria, la Junta Directiva, **ACUERDA: PRIMERO:** Aprobar la adjudicación y transferencia por compraventa de 1 solar para vivienda a favor de la señora: **ANA JULIA DEL CARMEN CARCAMO CARRANZA,** y --- **SANDRA GUADALUPE CARCAMO;** de las generales antes expresadas, ubicado en el proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA CORRAL DE MULAS INMUEBLE 2 PORCION 1,** situada en jurisdicción de Puerto El Triunfo, departamento de Usulután,quedando la adjudicación conforme al cuadro de valores y extensiones siguiente:

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

|  |
| --- |
| **No DE ENTREGA: 65** |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares:  --- | HDA CORRAL DE MULAS INMUEBLE 2 PORCION 1 | --- | --- | 1652.31 | 7435.40 | 65059.75 |
| 1652.31 | 7435.40 | 65059.75 |
| **Área Total: 1652.31**  **Valor Total ($): 7435.40**  **Valor Total (¢): 65059.75** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **1** | **1652.31** | **7435.40** | **65059.75** |
| **TOTAL LOTES** | **0** | **0** | **0** | **0** |

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

“”””VI) A solicitud de la señora: **AUDELIA FLORES DE VALIENTE**,de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y --- **ANGEL TRANQUILINO VALIENTE FLORES**,de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; la señora Presidenta somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 333, relacionado con la adjudicación en venta de 1 lote de vivienda, ubicado en el Proyecto de la **LOTIFICACION “RANCHO LOURDES I”**, situada en cantón Lomas de Alarcón, jurisdicción de Atiquizaya, departamento de Ahuachapán, **código de proyecto 010305, SSE 474, entrega 12**, en el cual se hacen las siguientes consideraciones:

I. Que mediante Acuerdo de Junta Directiva de la Financiera Nacional de Tierras Agrícolas contenido en el Punto 3 del Acta No. JD-4/82 de fecha 5 de Febrero de 1982, se fijó el monto de indemnización en ¢284,400.00 por expropiación de un área de 49 Hás. 77 As., equivalentes a 70 Manzanas 0896.00 Varas Cuadradas o 497,770.00 Metros Cuadrados, del inmueble situado administrativamente en cantón Loma de Alarcón, jurisdicción de Atiquizaya, departamento de Ahuachapán, denominado **HACIENDA “RANCHO LOURDES”** conocido también como **“EL ESTERO”**, propiedad de la señora ELVIA DINA URRUTIA CENTENO DE SALAZAR conocida por DINA URRUTIA DE SALAZAR, transferida mediante Acta de Transferencia de Dominio No. --- del Libro --- del departamento de Ahuachapán, inscrita al No. --- del Libro --- de Propiedad FINATA.

II. Que según Acuerdo de Junta Directiva de FINATA contenido en el Acta JD-22/82 de fecha 2 de junio de 1982, se adjudicó la parcela No. --- con un área de 2 Manzanas 1,300.49 Varas Cuadradas, equivalentes a 14,486.82 Metros Cuadrados de la **HACIENDA “RANCHO LOURDES”** o **“EL ESTERO”**, de la mencionada ubicación, a favor del señor **RAFAEL ANTONIO LAGUAN**, transferida mediante Acta de Adjudicación No. --- del Libro --- del departamento de Ahuachapán, la que se inscribió al No. --- del Libro --- de Propiedad FINATA.

III. Posteriormente mediante Acuerdo de Junta Directiva de FINATA contenido en el Punto 2, letra “A” del Acta JD-19/92 de fecha 20 de mayo de 1992, se anuló el plan de crédito del señor **RAFAEL ANTONIO LAGUAN** por la causal de abandono y por consiguiente falta de pago, y como consecuencia se declaró vacante la mencionada parcela.

IV. Que mediante Acuerdo de Junta Directiva de FINATA, contenido en el Punto 5, letra C, del Acta No. JD-39/92 de la Sesión celebrada el día 28 de octubre de 1992, se autorizó la venta de --- lotes agrícolas cuya capacidad no excediera de 1,000.00 varas cuadradas y se aprobó el financiamiento para dichos inmuebles constituidos en la **LOTIFICACION “RANCHO LOURDES”**, desarrollada en la parcela --- del inmueble antes mencionado, los cuales sumadas sus áreas reflejaban una extensión superficial de 1 Hás. 23 As. 89.90 Cás., equivalentes a 12,389.90 metros cuadrados o 1 manzana 7,727.82 varas cuadradas, quedando distribuidos de la siguiente manera: ---.

V. En Acuerdo contenido en el Punto III del Acta de Sesión Ordinaria 26-2015 de fecha 09 de julio de 2015, se modificó el Punto 5, letra C, del Acta No. JD-39/92 de Sesión celebrada el día 28 de octubre de 1992, por haberse aprobado nuevos planos del proyecto de la **LOTIFICACION “RANCHO LOURDES”**, situada en cantón Lomas de Alarcón, jurisdicción de Atiquizaya, departamento de Ahuachapán, en un área de 1 Ha. 40 As. 38.93 Cás., equivalentes a 14,038.93 metros cuadrados, que comprende: ---. Dentro del Proyecto relacionado se encuentra el inmueble objeto del presente punto de acta.

VI. Según valúo de fecha 09 julio de 2018, realizado por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, se recomienda el precio de venta por hectárea de $47,100.00 para el lote de vivienda con clase de suelo IV, de acuerdo al procedimiento establecido en el Instructivo “Criterios de Avalúos para la Transferencia de Inmuebles Propiedad de ISTA”, aprobado en el Punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015 de fecha 21 de enero de 2015.

VII. Conforme al acta de posesión material de fecha 04 de julio de 2018, levantada por el técnico de la Oficina Regional Occidental, señor Wilfredo Orlando Guevara Rivera, la señora Audelia Flores de Valiente, se encuentra poseyendo el inmueble de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 5 años.

VIII. De acuerdo a declaración simple contenida en la solicitud de adjudicación de inmueble de fecha 26 de junio de 2018; la peticionaria manifiesta que ni ella ni el integrante de su grupo familiar son empleados del ISTA; situación robustecida de conformidad a la consulta realizada en la Base de Datos de Empleados de este Instituto.

Se ha tenido a la vista: Informe Técnico emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, reporte de valúo del inmueble, reportes de búsqueda de solicitante para adjudicación generado por la Oficina Regional Occidental y por los Departamentos de Asignación Individual y Avalúos y Recuperación y Adjudicación de Inmuebles FINATA- Banco de Tierras, Acuerdos de Junta Directiva, Listado de Valores y Extensiones, Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del Banco de Tierras antes Financiera Nacional de Tierras Agrícolas hoy ISTA, solicitud de adjudicación de inmueble, acta de posesión material, copias de documentos únicos de identidad, tarjetas de identificación tributaria, Certificación de Partida de Nacimiento y Carencia de Bienes; con lo que se justifican las circunstancias legales para sustentar dicha petición y que además la beneficiaria cumple con los requisitos necesarios para la adjudicación, por lo que la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado.

Con base a lo expuesto anteriormente y de conformidad a los Artículos 105 inciso primero de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “a”, “g” y “h”, 51 y 52 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en relación al artículo 29 inciso 1° 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 1 lote de vivienda a favor de la señora: **AUDELIA FLORES DE VALIENTE**, y --- **ANGEL TRANQUILINO VALIENTE FLORES,** de las generales antes expresadas, ubicado en el Proyecto de **LOTIFICACION “RANCHO LOURDES I”** situada en cantón Lomas de Alarcón, jurisdicción de Atiquizaya, 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: 12** |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Lotes:  --- | LOTIFICACION RANCHO LOURDES | --- | --- | 273.41 | 1287.76 | 11267.90 |
| 273.41 | 1287.76 | 11267.90 |
| **Área Total: 273.41**  **Valor Total ($): 1287.76**  **Valor Total (¢): 11267.90** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **TOTAL LOTES** | **1** | **273.41** | **1287.76** | **11267.90** |

**SEGUNDO:** Comisionar al Departamento de Créditos de este Instituto, para que haga efectivas las aplicaciones de precios, plazos y forma de pago de conformidad al Acuerdo contenido en el Punto VII del Acta de Sesión Ordinaria Nº 39-99 de fecha 2 de diciembre del año 1999. **TERCERO:** Instruir a la Gerencia de Desarrollo Rural para que a través de la Sección de Cobros, realice las gestiones correspondientes para el cobro en concepto de gastos administrativos y legales. **CUARTO:** Autorizar a la Gerencia Legal para que a través del Departamento de Escrituración elabore la respectiva escritura y al Departamento de Registro para que realice los trámites de inscripción de la misma. **QUINTO:** Facultar a la señora Presidenta 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) La señora Presidenta somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 334, solicitado por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos mediante oficio SGD-02-0873-18, de fecha 16 de abril de 2018, referente a la modificación del **Punto 4 letra “E” del Acta No. JD-27/92 de fecha 29 de julio de 1992**, mediante el cual se aprobó entre otros la adjudicación en venta de las **Parcelas ---, ---/---, ---/ --- y ---/---,** a favor del señor JORGE ALBERTO AGUILAR NUÑEZ**,** en el inmueble identificado administrativamente como FINCA SANTA MARTA, y registralmente sin denominación, ubicado en jurisdicción de Coatepeque, departamento de Santa Ana, **código de proyecto 020212, SSE 1761, entrega 01**; al respecto se hacen las siguientes consideraciones:

1. En el Acuerdo de Junta Directiva de la Financiera Nacional de Tierras Agrícolas contenido en el Punto 4 letra “E” del Acta No. JD-27/92 de fecha 29 de julio de 1992, se adjudicaron entre otros, los inmuebles identificados como: **Parcela ---/---,** con un área de 17,263.36Mt.², y precio de $4,331.09; **Parcela ---/---,** con un área de 11,294.60 Mt.², y precio de $2,714.34; **Parcela ---/---** con un área 6,661.92 Mt.², y precio de $1,118.30 y **Parcela ---/---,** con un área de 4,550.44 Mt.², y precio de $ 233.49, a favor del señor Jorge Alberto Aguilar Núñez.
2. Habiéndose actualizado la información de las adjudicaciones de los inmuebles antes mencionados, inscritos actualmente a favor de este Instituto en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Occidente, departamento de Santa Ana, se hace necesaria la modificación del Acuerdo citado en el considerando I, por las siguientes causales:
3. Corregir la nomenclatura de las parcelas ---/---, ---/---, ---/--- y ---, esto debido a que la Junta Directiva aprobó la adjudicación del inmueble identificándolo como se ha relacionado anteriormente, pero al actualizar la información de las Matrículas inscritas a favor del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria ISTA, resultó que la nomenclatura ha variado, siendo lo correcto **LOTE ---/---, LOTE ---/---, LOTE ---/--- y LOTE ---.**
4. Incluir a la señora **HERLINDA GRANADOS CANALES**, de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, en su calidad de --- del titular de la adjudicación, señor Jorge Alberto Aguilar Núñez, Según Solicitud de Inclusión de Beneficiaria, de fecha 27 de noviembre de 2017, anexa al expediente respectivo.
5. Según Constancia de Cancelación de Crédito, de fecha de fecha 28 de septiembre de 2016, extendida por el Departamento de Créditos de este Instituto, a favor del adjudicatario, los inmuebles se encuentran debidamente cancelados, estando pendiente a la fecha únicamente su escrituración.
6. De acuerdo a declaración simple contenida en la solicitud de adjudicación de los inmuebles de fecha, 27 de noviembre de 2017, el beneficiario manifiesta que ni él ni la integrante de su grupo familiar son empleados del ISTA, situación robustecida de conformidad a la consulta realizada en la base de datos de este Instituto.

Tomando en cuenta lo anteriormente expuesto y habiendo tenido a la vista: Listado de valores y extensiones, reportes de valúos por lote, solicitud de Adjudicación de Inmuebles, Acuerdo de Junta Directiva, copias de documentos únicos de Identidad y tarjetas de identificación tributarias, solicitud de inclusión de beneficiaria, constancia de cancelación de crédito emitida por el Departamento de Créditos, calca de los inmuebles y Reporte de búsqueda de solicitantes emitido por la Oficina Regional Occidental, Departamento de Asignación Individual y Avalúos y el Departamento de Recuperación y Adjudicación de Inmuebles FINATA- Banco de Tierras, cuadro de valores y extensiones, cuadro de causales, y reporte de inmuebles no escriturados, 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 105 Inciso 1° de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “g” y “h”, 50 letra “a” y 51 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en relación al Artículo 29 inciso 3° de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas y Beneficiarios de la Reforma Agraria, **ACUERDA: PRIMERO:** Modificar  **EL PUNTO 4 LETRA “E” DEL ACTA No. JD-27/92 DE FECHA 29 DE JULIO DE 1992, DE JUNTA DIRECTIVA DE LA EXTINTA FINANCIERA NACIONAL DE TIERAS AGRICOLAS,** en el que se adjudicó entre otros lasParcelas ---/--, ---/--, ---/-- y ---/--,en los siguientes términos: **a)** Corregir nomenclatura de las Parcelas ---/--,---/--, ---/-- y ---, siendo lo correcto: LOTE ---/--, LOTE ---/--, LOTE ---/-- y LOTE ---; **b)** Incluir en la adjudicación del inmueble a la señora **HERLINDA GRANADOS CANALES,** de generales antes expresadas, en su calidad de --- del titular de la adjudicación, señor Jorge Alberto Aguilar Núñez, según Solicitud de Inclusión de Beneficiaria, de fecha 27 de noviembre de 2017, inmuebles situados en la propiedad identificada administrativamente como FINCA SANTA MARTA, y registralmente sin denominación, de la jurisdicción de Coatepeque, departamento de Santa Ana; quedando las adjudicaciones conforme al cuadro de valores y extensiones siguientes:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **D.U.I. PROGRAMA** | **SOLAR / A COMP. Y LOTES** | | |  | | **AREA (MTS)** | **VALOR ($)** | **VALOR (¢)** |
| **BENEFICIARIO** | **MATRICULA** | | **PORCION** | **POL** | **No** |
| **No DE ENTREGA: 01** | |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Lotes:  ---  ---  ---  --- | finca santa marta  finca santa marta  finca santa marta  finca santa marta | S/N  S/N  S/N  S/N | ---  ---  ---  --- | 11294.60  17263.36  6661.92  4550.44 | 2714.34  4331.09  1118.30  233.49 | 23750.48  37897.04  9785.13  2043.04 |
| 39770.32 | 8397.22 | 73475.68 |
| **Área Total: 39770.32**  **Valor Total ($): 8397.22**  **Valor Total (¢): 73475.68** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **TOTAL LOTES** | **4** | **39770.32** | **8397.22** | **73475.68** |

**SEGUNDO:** Comunicar al Departamento de Créditos de este Instituto, que deberán realizar los cambios correspondientes en la Base de Datos; **TERCERO:** Instruir a la Gerencia de Desarrollo Rural para que a través de la Sección de Cobros, realice la gestión correspondiente para el cobro en concepto de gastos administrativos y legales. **CUARTO:** Autorizar a la Gerencia Legal para que a través del Departamento de Escrituración elabore las respectivas escrituras y al Departamento de Registro para que realice los trámites de inscripción de las mismas; **QUINTO:** Facultar a la señora Presidenta para que por sí o por medio de Apoderado Especial comparezca al otorgamiento de las escrituras correspondientes. Este Acuerdo queda aprobado y ratificado. NOTIFÍQUESE.”””””

“”””VIII) La señora Presidenta somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 335, solicitado por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos mediante oficio SGD-02-2316-18, de fecha 13 de agosto de 2018, referente a la modificación del **Punto XIV del Acta de Sesión Ordinaria 01-2007 de fecha 10 de enero de 2007,** mediante el cual se aprobó la nómina de beneficiarios del Proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola desarrollado en la **HACIENDA SAN JORGE KILO CINCO (LOS MANGOS Y EL CASCO) 4ª ETAPA**, ubicada en cantón San Julián, jurisdicción de Acajutla, departamento de Sonsonate, **código de proyecto 030108, SSE 34, entrega 31**; al respecto se hacen las siguientes consideraciones:

I. En el Punto XIV del Acta de Sesión Ordinaria 01-2007 de fecha 10 de enero de 2007, se adjudicó entre otros, el inmueble identificado como: **Solar ---, Polígono ---,** con un área de 3,421.30 Mt.², y un precio de $7,476.03, a favor de los señores: Joaquín Ramírez, Anastacia Campos, Angelina Ramírez Campos, y José Gustavo Ramírez Campos.

II. Habiéndose actualizado la información de la adjudicación del inmueble antes mencionado, se hace necesaria la modificación del citado acuerdo, por las siguientes causales:

1. Corrección de nomenclatura del Solar ---, Polígono ---, esto debido a que Junta Directiva aprobó la adjudicación del inmueble identificándolo como se ha relacionado anteriormente: sin embargo, la nomenclatura ha variado, siendola identificación correcta **SOLAR ---, POLIGONO ---, PORCION ---**.
2. Excluir a la señora Anastacia Campos, por la causal de fallecimiento, lo cual se comprueba con la Certificación de Partida de Defunción N° ---, Folio N° ---, del Libro de Partidas de Defunción que la Alcaldía Municipal de Acajutla, departamento de Sonsonate llevó en el año ---, en la que consta que la señora Anastacia Campos, falleció el día --- de --- de ---, según Solicitud de Exclusión de Beneficiaria de fecha 18 de septiembre de 2017, documentación anexa al expediente respectivo.

III. Conforme al Acta de Posesión Material de fecha 18 de septiembre de 2017, levantada por el técnico de la Oficina Regional Occidental, señor Darío Enrique Zelada Salazar, el beneficiario se encuentra poseyendo el inmueble de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 10 años.

IV. De acuerdo a declaración simple contenida en la Solicitud de Adjudicación de Inmueble de fecha 18 de septiembre de 2017, el beneficiario manifiesta que ni él ni los integrantes de su grupo familiar son empleados del ISTA; situación robustecida de conformidad a la consulta realizada en la Base de Datos de Empleados de este Instituto.

Tomando en cuenta lo anteriormente expuesto y habiendo tenido a la vista: Informe Técnico emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, cuadro de causales, listado de valores y extensiones, reporte de valúo por solar, reportes de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones emitidos por la Oficina Regional Occidental y los departamentos de Asignación Individual y Avalúos y Análisis Jurídico, reporte de inmueble pendiente de escriturar, Solicitud de Adjudicación de Inmueble, acuerdos de Junta Directiva, Acta de Posesión Material, copias de documentos únicos de identidad y tarjetas de identificación tributaria, Certificación de Partida de Defunción, Solicitud de Exclusión de Beneficiaria, Estado de Cuenta, Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, se estima procedente resolver favorablemente a lo solicitado.

Estando conforme a Derecho la documentación correspondiente, la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado, por lo que la Junta Directiva en uso de sus facultades y de conformidad al artículo 18 letras “g” y “h” de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, **ACUERDA: PRIMERO: Modificar el Punto XIV del Acta de Sesión Ordinaria 01-2007 de fecha 10 de enero de 2007,** en el que se adjudicó entre otros, el SOLAR ---, POLIGONO ---, en el sentido de: **a)** Corregir la nomenclatura del SOLAR ---, POLIGONO ---, siendo lo correcto **SOLAR ---, POLIGONO ---, PORCIÓN --; b)** Excluir a la señora Anastacia Campos, por fallecimiento; inmueble situado en el Proyecto de Lotificación y Asentamiento Comunitario desarrollado en la **HACIENDA SAN JORGE KILO CINCO Y LA PROVIDENCIA (LOS MANGOS Y EL CASCO) 4ª ETAPA,** situada en cantón San Julián, jurisdicción de Acajutla, departamento de Sonsonate; quedando la adjudicación conforme al cuadro de valores y extensiones siguiente:

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

|  |
| --- |
| **No DE ENTREGA: 31** |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares:  --- | PORCION DOS(LOS MANGOS) | --- | --- | 3421.30 | 7476.03 | 65415.26 |
| 3421.30 | 7476.03 | 65415.26 |
| **Área Total: 3421.30**  **Valor Total ($): 7476.03**  **Valor Total (¢): 65415.26** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **1** | **3421.30** | **7476.03** | **65415.26** |
| **TOTAL LOTES** | **0** | **0** | **0** | **0** |

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

“”””IX) A solicitud del señor: **GERMAN SALVADOR RAMIREZ ZAÑAS,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y --- **VIRGINIA DE JESUS MARTINEZ MORENO,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; la señora Presidenta somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 336, relacionado con la adjudicación en venta de 01 solar para vivienda, ubicado en el Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario, desarrollado en el inmueble denominado como **HACIENDA EL SINGÜIL PORCION 1 y HACIENDA EL SINGÜIL PORCION SANTA RITA PORCION 3,** situada en cantón San Cristóbal, jurisdicción de El Porvenir, departamento de Santa Ana, **código de proyecto 02050201, SSE 1211, entrega 12**, en el cual se hacen las siguientes consideraciones:

I. El referido inmueble es el producto de la reunión de dos porciones, la primera que formaba parte de la **Hacienda El Singüil** adquirida por el ISTA en dos porciones: una con área de 113 Hás. 27 Más. 36.04 Cás. por un valor de $398,020.91, a través de Compraventa, y otro con un área de 30 Hás. 00 Más. 00.00 Cás. por un valor de $105,414.03 a través de Expropiación, según consta en el Punto XII del Acta de Sesión Ordinaria 7-2001 de fecha 15 de febrero de 2001, ampliado por el Punto XII del Acta de Sesión Ordinaria 10-2001 de fecha 7 de marzo de 2001, y éstos a su vez modificados por el Punto XXVI del Acta de Sesión Ordinaria 15-2001 de fecha 19 de abril de 2001, ambas a razón de un precio por hectárea de $3,513.80 y por metro cuadrado de $0.351380; y la segunda que formaba parte de la **Hacienda El Singüil Porción Santa Rita**, que fue adquirida por el ISTA con un área de 105 Hás. 26 Más. 20.48 Cás. por un valor de $369,809.56, a través de Compraventa, según consta en el Punto XIX del Acta de Sesión Ordinaria 25-2001, de fecha 28 de junio de 2001, a razón de un precio por hectárea de $3,513.23 y por metro cuadrado de $0.351323. Se aclara, que a pesar de haberse adquirido la Hacienda El Singüil, con un área total de 143 Hás. 27 Más. 36.04 Cás., éste contaba con un área registral de 136 Hás. 63 Más. 38.00 Cás., según escritura pública de Compraventa número ---\* del libro --- de Protocolo de la Notario Claudia Carolina López Moreira, otorgada el día --- de --- de ---.

\*Es conveniente precisar, que en el Punto III del Acta de Sesión Ordinaria 30-2014 de fecha 20 de agosto de 2014, se consignó que el número de la Escritura Pública es el ---, siendo lo correcto número ---.

II. Mediante el Punto III del Acta de Sesión Ordinaria 30-2014 de fecha 20 de agosto de 2014, se aprobó el Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble denominado como **HACIENDA EL SINGÜIL PORCION 1 y HACIENDA EL SINGÜIL PORCION SANTA RITA PORCION 3**, ubicada en cantón San Cristóbal, jurisdicción de El Porvenir, departamento de Santa Ana, con un área total de 18 Hás. 32 As. 43.38 Cás., que comprenden: ---. Aprobándose los precios de venta de $0.5709 y de $0.5710 por mt². para los solares de vivienda ubicados originalmente en la Porción 3 de la HACIENDA EL SINGUIL, PORCION SANTA RITA. Los criterios utilizados por el referido Departamento para recomendar el precio de venta están aprobados en el Punto XXV del Acta de Sesión Ordinaria 26-2010 de fecha 15 de julio de 2010. Dentro del Proyecto relacionado se encuentra el inmueble objeto del presente punto de acta.

III. Es necesario advertir al solicitante, a través de una cláusula especial en la escritura correspondiente de compraventa del inmueble, que deberá cumplir con las recomendaciones ambientales emitidas por el Departamento Ambiental Institucional, en el sentido que en caso de la tala de los árboles, se deberán tramitar los permisos respectivos exigidos por la Ley Forestal, por considerarse especies protegidas.

IV. Según valúo de fecha 18 de diciembre de 2017, realizado por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, se recomienda el precio de venta para el inmueble, según detalle consignado en el Cuadro de Valores y Extensiones que se relacionará en el Acuerdo Primero del presente punto de acta, y que ha sido requerido por el solicitante calificado dentro del Programa de Solidaridad Rural.

V. El Informe Técnico con referencia SGD-02-2705-18 de fecha 16 de agosto de 2018, emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, hace mención que el solicitante no se encuentra en posesión material del inmueble que ha sido requerido para su adjudicación, por lo que se verificó en los sistemas informáticos de registro de beneficiarios que lleva la Institución y se constató que éste, no ha sido adjudicado a favor de ninguna persona, dentro de los diferentes Programas de Transferencia de Tierras que tiene este Instituto, por lo que se encuentra disponible para las personas que reúnan los requisitos establecidos por las leyes agrarias correspondientes, lo anterior según informe con referencia SGD-02-2694-18 emitido el día 07 de agosto de 2018, por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos.

VI. De acuerdo a Declaración Simple contenida en la Solicitud de Adjudicación de Inmueble de fecha 12 de junio de 2018, el peticionario manifiesta que ni él ni la integrante de su grupo familiar son empleados del ISTA; situación robustecida de conformidad a la consulta realizada en la Base de Datos de Empleados de este Instituto.

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

Con base a lo expuesto anteriormente y de conformidad a los Artículos 105 inciso primero de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “a”, “g” y “h”, 51

y 52 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en relación al artículo 3 de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de Las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas Beneficiarios de la Reforma Agraria, la Junta Directiva, **ACUERDA: PRIMERO:** Aprobar la adjudicación y transferencia por compraventa de 1 solar para vivienda a favor del señor: **GERMAN SALVADOR RAMIREZ ZAÑAS,** y --- **VIRGINIA DE JESUS MARTINEZ MORENO**; de las generales antes expresadas, ubicado en el Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble denominado como **HACIENDA EL SINGÜIL PORCION 1 y HACIENDA EL SINGÜIL PORCION SANTA RITA PORCION 3,** situada en cantón San Cristóbal, jurisdicción de El Porvenir, departamento de Santa Ana,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: 12** |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares:  --- | HACIENDA EL SINGUIL PORCION UNO Y HACIENDA SANTA RITA PORCION 3 | --- | --- | 210.00 | 119.89 | 1049.04 |
| 210.00 | 119.89 | 1049.04 |
| **Área Total: 210.00**  **Valor Total ($): 119.89**  **Valor Total (¢): 1049.04** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **1** | **210.00** | **119.89** | **1049.04** |
| **TOTAL LOTES** | **0** | **0** | **0** | **0** |

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

“”””X) A solicitud de la señora: **JULIA RIVAS ALVAREZ,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y --- **SAIRA YULISSA RIVAS DE RIVAS,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; la señora Presidenta somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 337, relacionado con la adjudicación en venta de 01 lote agrícola, ubicado en el Proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola desarrollado en **HACIENDA CARA SUCIA, (PORCION DACION EN PAGO-DEUDA BANCARIA),** situada en jurisdicción de San Francisco Menéndez, departamento de Ahuachapán, **código de proyecto 010801, SSE 317, entrega 222**, en el cual se hacen las siguientes consideraciones:

1. La Hacienda Cara Sucia, fue adquirida por el ISTA mediante Compraventa otorgada por la Asociación Cooperativa Cara Sucia, de R.L., conforme el Punto XLVII del Acta de Sesión Ordinaria 22-2002 de fecha 6 de junio de 2002, con un área de 226 Hás. 62 As. 14.71 Cás., por un precio de adquisición de $627,614.96, a razón de $2,769.44 por hectárea y de $0.276944 por metro cuadrado.
2. Mediante el Punto V del Acta de Sesión Ordinaria47-2004de fecha 16 de diciembre de 2004, se aprobó el proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola desarrollado en el inmueble en mención,con un área de 226 Hás. 43 As. 87.55 Cás., que incluye ---. Dentro del proyecto relacionado se encuentra el inmueble objeto del presente punto de acta.
3. Según valúo de fecha 27 de agosto de 2018, realizado por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, se recomienda el precio de venta por hectárea de $8,500.00 para el Lote Agrícola, requerido por la solicitante, calificada dentro del Programa de Solidaridad Rural. Los criterios utilizados por el referido Departamento para recomendar el precio de venta son los aprobados en el Punto IX del Acta de Sesión Ordinaria 42-2007 de fecha 7 de noviembre de 2007, criterios que no obstante estar modificados, se siguen aplicando para los inmuebles ubicados en los proyectos aprobados con anterioridad a que éstos se modificaran por la Junta Directiva.
4. Conforme al Acta de Posesión Material en fecha 25 de julio de 2018, levantada por el técnico de la Oficina Regional Occidental, señor Hernán Ortiz Carlos, la solicitante se encuentra poseyendo el inmueble de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 15 años.
5. De acuerdo a Declaración Simple contenida en la Solicitud de Adjudicación de Inmueble de fecha 30 de julio de 2018, la peticionaria manifiesta que ni ella ni la integrante de su grupo familiar son empleadas del ISTA; situación robustecida de conformidad a la consulta realizada en la Base de Datos de Empleados de este Instituto.

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

Con base a lo expuesto anteriormente y de conformidad a los Artículos 105 inciso primero de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “a”, “g” y “h”, 51 y 52 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en relación al artículo 3 de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de Las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas Beneficiarios de la Reforma Agraria, la Junta Directiva, **ACUERDA: PRIMERO:** Aprobar la adjudicación y transferencia por compraventa de **01 lote agrícola** a favor de la señora: **JULIA RIVAS ALVAREZ,** y --- **SAIRA YULISSA RIVAS DE RIVAS,** de las generales antes expresadas, ubicado en el Proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA CARA SUCIA, (PORCION DACION EN PAGO-DEUDA BANCARIA),** situada en jurisdicción de San Francisco Menéndez, 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: 222** |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Lotes:  --- | PORCION 1-2 | --- | --- | 6396.39 | 5436.93 | 47573.14 |
| 6396.39 | 5436.93 | 47573.14 |
| **Área Total: 6396.39**  **Valor Total ($): 5436.93**  **Valor Total (¢): 47573.14** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **TOTAL LOTES** | **1** | **6396.39** | **5436.93** | **47573.14** |

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

“”””XI) A solicitud del señor: **GUMERCINDO CONSTANZA,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y --- **YOSELIN CAROLINA HERNANDEZ CARTAGENA,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; la señora Presidenta somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 338, relacionado con la adjudicación en venta de 01 lote agrícola, ubicado en el Proyecto denominado **LOTIFICACION AGRICOLA,** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA MIRAVALLE, EL JOCOTILLO, PORCION UNO DACION**, situada en jurisdicción y departamento de Sonsonate; **código de proyecto 030171, SSE 1614, entrega 13**, en el cual se hacen las siguientes consideraciones:

1. El ISTA adquirió mediante Compraventa por Deuda Bancaria ofrecida por la Asociación Cooperativa de Producción Agropecuaria Miravalle de R. L., según el Punto XIV del Acta de Sesión Ordinaria 7-2002 de fecha 21 de febrero de 2002, el cual fue modificado por el Punto XXXVI del Acta de Sesión Ordinaria 23-2004 de fecha 17 de junio de 2004, en el sentido de corregir el área ofrecida originalmente que era de 83.5000 Mzs., siendo la correcta de 83 Mzs. 4388.40 V², por un valor de $328,942.21, a razón de un precio por hectárea de $5,640.66 y por metro cuadrado de $0.564066.
2. La adquisición del aludido inmueble fue materializada según Escritura Pública de Compraventa número --- del Libro --- de Protocolo de la Notario Ana Patricia Rubio Ayala, otorgada el día --- de --- de ---, en la cual consta que el inmueble estaba formado por dos porciones de la siguiente manera:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Inmueble** | **Área (Hás.)** | **Área (M²)** | **Matrícula SIRyC** |
| Hacienda Miravalle  El Jocotillo, Porción Uno Dación | 33 Hás. 38 Más. 71.05 Cás. | 333,871.05 | --- -00000 |
| Hacienda Miravalle  Porción Seis “La Casona” | 24 Hás 92 Más. 91.10 Cás. | 249,291.10 | --- -00000 |
| **TOTAL** | **58 Hás. 31 Más. 62.15 Cás.** | **583,162.15** |  |

1. Según el Punto XXVI del Acta de Sesión Ordinaria 16-2017 de fecha 15 de junio de 2017, se aprobó el proyecto de Lotificación Agrícola en el inmueble en mención, con un área total de 33 Hás. 38 Ás. 71.05 Cás., que comprende: ---. Aprobándose el valor Base de venta de $5,267.10 por hectárea para los lotes agrícolas con clase de suelo IVes, por lo que se recomienda el precio de venta de para éste de $5,423.01, de conformidad al procedimiento establecido en el Instructivo “Criterios de Avalúos para la Transferencia de Inmuebles Propiedad de ISTA”, aprobado en el Punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015 de fecha 21 de enero de 2015. Dentro del Proyecto relacionado se encuentra el inmueble objeto del presente punto de acta.
2. Es necesario advertir al adjudicatario, a través de una cláusula especial en la escritura correspondiente de compraventa del inmueble, que deberá cumplir con las medidas emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, referentes a:
3. Mantener zonas verdes.
4. Evitar quema de rastrojo.
5. Manejo adecuado de las aguas residuales.
6. Prácticas agrícolas adecuadas.
7. Implementar buenas obras de conservación del suelo y
8. Minimizar el uso de agroquímicos.

Lo anterior, de conformidad a lo establecido en el Acuerdo Segundo del Punto XXVI del Acta de Sesión Ordinaria 16-2017 de fecha 15 de junio de 2017.

1. Según valúo de fecha 27 de agosto de 2018 realizado por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, se recomienda el precio de venta para el inmueble, según detalle consignado en el cuadro de valores y extensiones que se relacionará en el Acuerdo Primero del presente punto de acta, y que ha sido requerido por el solicitante calificado dentro del Programa de Solidaridad Rural como Campesino Sin Tierra.
2. El Informe Técnico con referencia SGD-02-3306-18, de fecha 6 de septiembre de 2018, emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, hace mención que el solicitante, no se encuentra en posesión material del lote agrícola que ha sido requerido para su adjudicación, por lo que se verificó en los sistemas informáticos de registro de beneficiarios que lleva la Institución y se constató que éste, no ha sido adjudicado a favor de ninguna persona, dentro de los diferentes Programas de Transferencia de Tierras que tiene este Instituto, por lo que se encuentra disponible para la persona que reúna los requisitos establecidos por las leyes agrarias correspondientes, lo anterior según informe con referencia SGD-02-3163-18 emitido el día 3 de septiembre de 2018 por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos.
3. De acuerdo a declaración simple contenida en la Solicitud de Adjudicación de Inmueble de fecha 22 de agosto de 2018, el peticionario manifiesta que ni él ni la integrante de su grupo familiar son empleados del ISTA; situación robustecida de conformidad a la consulta realizada en la Base de Datos de Empleados de este Instituto.

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

Con base a lo expuesto anteriormente y de conformidad a los Artículos 105 inciso primero de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “a”, “g” y “h”, 51

y 52 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en relación al artículo 3 de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de Las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas Beneficiarios de la Reforma Agraria, la Junta Directiva, **ACUERDA: PRIMERO:** Aprobar la adjudicación y transferencia por compraventa de 1 lote agrícola a favor del señor: **GUMERCINDO CONSTANZA,** y --- **YOSELIN CAROLINA HERNANDEZ CARTAGENA**; de las generales antes expresadas, en el **PROYECTO** denominado **LOTIFICACION AGRICOLA,** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA MIRAVALLE, EL JOCOTILLO, PORCION UNO DACION**, situada en jurisdicción y departamento de Sonsonate, quedando la adjudicación conforme al cuadro de valores y extensiones siguiente:

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

|  |
| --- |
| **No DE ENTREGA: 13** |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Lotes:  --- | PORCION UNO DACION | --- | --- | 3704.48 | 2008.94 | 17578.23 |
| 3704.48 | 2008.94 | 17578.23 |
| **Área Total: 3704.48**  **Valor Total ($): 2008.94**  **Valor Total (¢): 17578.23** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **TOTAL LOTES** | **1** | **3704.48** | **2008.94** | **17578.23** |

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

“”””XII) A solicitud de la señora: **SILVIA ELIZETH SANTOS DE SANTILLANA,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y --- menor --- **---**; la señora Presidenta somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 339, relacionado con la adjudicación en venta de 01 solar para vivienda, ubicado en el Proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA EL OBRAJUELO,** conocida administrativamente como **HACIENDA EL OBRAJUELO DE OCCIDENTE - PSR,** ubicado en jurisdicción de Atiquizaya, departamento de Ahuachapán, **código de SIIE 010303, SSE 320, entrega** **61**, en el cual se hacen las siguientes consideraciones:

1. La **HACIENDA EL OBRAJUELO**, fue adquirida por el ISTA, mediante compraventa otorgada por la **ASOCIACION COOPERATIVA DE PRODUCCION AGROPECUARIA “EL OBRAJUELO DE OCCIDENTE” DE R.L**., según el Punto XLVII del Acta de Sesión Ordinaria 22-2002 de fecha 6 de junio de 2002, con un área de 39 Has. 90 As. 77.43 Cás., pero según Escritura Pública de Compraventa --- del Libro --- de Protocolo, otorgada ante los oficios notariales de Salvador Ernesto Menéndez Castro, dicho inmueble está compuesto por dos porciones identificadas así: **PORCION DOS,** Matrícula --- -00000,con un área de 3 Hás. 07 Más. 81.79 Cás; y **PORCION TRES**, Matrícula --- -00000, con un área de 36 Hás. 94 Más. 94.60 Cás., haciendo el total real de 40 Hás. 02 As. 76.39 Cás. por un precio de adquisición total de $90,928.58; a razón de $2,271.6448 por hectárea y de $0.22716448 por metro cuadrado.
2. Mediante el Punto V del Acta de Sesión Ordinaria 20-2004 de fecha 27 de mayo de 2004, se aprobó el Proyecto de Asentamiento Comunitarioy Lotificación Agrícoladesarrollado en el inmueble en mención, con un área de 40 Hás. 02 Más. 76.39 Cás., dicho proyecto comprende: ---. Modificado por el Punto XX del Acta de Sesión Ordinaria 05-2018 de fecha 07 de marzo de 2018, en el sentido que se había establecido erróneamente el programa para el cual fue destinado, siendo el correcto Programa de Solidaridad Rural. Dentro del Proyecto relacionado se encuentra el inmueble objeto del presente punto de acta.
3. Es importante aclarar que no obstante el artículo 8 del Decreto Legislativo 719, que contiene la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones Cooperativas Comunales y Comunitarias Campesinas y Beneficiarios de la Reforma Agraria, regula que el área de los solares de vivienda a transferir no deberá ser mayor a 500 metros cuadrados, esta disposición solo es aplicable a las transferencias que las Asociaciones Cooperativas realizan a favor de sus asociados, y siendo que el inmueble a adjudicarse es propiedad del ISTA, se considera que no existe inconveniente en efectuar las 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 al inmueble a adjudicarse.
4. Según valúo de fecha 27 de agosto de 2018, realizado por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, se recomienda un precio de venta por metro cuadrado de $1.144600 para el solar de vivienda requerido por la solicitante calificada dentro del Programa de Solidaridad Rural. Los criterios utilizados por el referido Departamento para recomendar el precio de venta son los aprobados en el Punto IX del Acta de Sesión Ordinaria 42-2007 de fecha 7 de noviembre de 2007, criterios que no obstante estar modificados, se siguen aplicando para los inmuebles ubicados en los proyectos aprobados con anterioridad a que éstos se modificaran por la Junta Directiva.
5. El Informe Técnico con referencia SGD-02-3309-18 de fecha 6 de septiembre de 2018, emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, hace mención que la solicitante no se encuentra en posesión material del inmueble que ha sido requerido para su adjudicación, así mismo se verificó en los sistemas informáticos de registro de beneficiarios que lleva la Institución y se constató que el solar para vivienda solicitado no ha sido adjudicado a favor de ninguna persona dentro de los diferentes Programas de Transferencia de Tierras que tiene este Instituto, por lo que se encuentra disponible para las personas que reúnan los requisitos establecidos por las leyes agrarias correspondientes, lo anterior según informe con referencia SGD-02-3157-18 de fecha 3 de septiembre de 2018, por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos.
6. De acuerdo a declaración simple contenida en la Solicitud de Adjudicación de Inmueble de fecha 15 de agosto de 2018, la peticionaria manifiesta que ni ella ni la integrante de su grupo familiar son empleadas del ISTA; situación robustecida de conformidad a la consulta realizada en la Base de Datos de Empleados de este Instituto.

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

Con base a lo expuesto anteriormente y de conformidad a los Artículos 105 inciso primero de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “a”, “g” y “h”, 51 y 52 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en relación al artículo 3 de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de Las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas Beneficiarios de la Reforma Agraria, la Junta Directiva, **ACUERDA: PRIMERO:** Aprobar la adjudicación y transferencia por compraventa de **01 solar para vivienda** a favor de la señora: **SILVIA ELIZETH SANTOS DE SANTILLANA,** y --- menor --- **---;** de las generales antes expresadas, ubicado en la **HACIENDA EL OBRAJUELO,** conocida administrativamente como **HACIENDA EL OBRAJUELO DE OCCIDENTE - PSR,** situada en jurisdicción de Atiquizaya, 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: 61** |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares:  --- | PORCION TRES | --- | --- | 1006.31 | 1151.82 | 10078.43 |
| 1006.31 | 1151.82 | 10078.43 |
| **Área Total: 1006.31**  **Valor Total ($): 1151.82**  **Valor Total (¢): 10078.43** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **1** | **1006.31** | **1151.82** | **10078.43** |
| **TOTAL LOTES** | **0** | **0** | **0** | **0** |

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

“”””XIII) A solicitud de la señora: **MARIA JESUS ROSALES DE MEJIA,** de ---años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y --- **JOSE NELSON MEJIA ROSALES,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; la señora Presidenta somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 340, relacionado con la adjudicación en venta de 01 lote agrícola, ubicado en el Proyecto de Lotificación Agrícola, desarrollado en el inmueble denominado como **HACIENDA** **RINCON DE ARENA,** situada en jurisdicción de Apastepeque, departamento de San Vicente, **código de proyecto 100102, SSE 662, entrega 27**, en el cual se hacen las siguientes consideraciones:

1. La HACIENDA RINCON DE ARENA fue adquirida por el ISTA mediante compraventa ofrecida por los señores Alcides Matilde Vaquerano conocida por Matilde Alcides Vaquerano y por Matilde Alcides Vaquerano Cruz, María Lorenza Cruz Viuda de Vaquerano, María Clemencia Vaquerano Viuda de Bermúdez, José Cruz Vaquerano, Santos Arcadio Vaquerano o Santos Cayo Vaquerano, Matilde Adán Vaquerano o Matilde Adán Vaquerano Cruz, Marta Lian Vaquerano, conocida por María Estela Vaquerano y por María Estela Vaquerano Cruz, Gilma Leonel Vaqueraño o Gilmar Leonel Vaquerano, Óscar Buenaventura Vaquerano, conocido tributariamente como Oscar Buenabentura Vaquerano, Paz Margarita Vaquerano conocida tributariamente como Paz Vaquerano Viuda de Morales, Concepción Edelmira Vaquerano o Concepción Edelmira Vaquerano Cruz, y José Rene, Rosa Ignacia y José Emilio de apellidos Vaquerano, con un área de **6,446,359 Mts.²,** correspondiente a8 porciones que formaban un solo cuerpo, dichos inmuebles conforman el inmueble denominado como HACIENDA RINCON DE ARENA, según el Punto XVI del Acta de Sesión Ordinaria 28-2003, de fecha 31 de julio de 2003.

El aludido Acuerdo fue modificado por el contenido en el Punto XIX del Acta de Sesión Ordinaria 36-2003, de fecha 25 de septiembre de 2003, en el sentido de rectificar el área, ya que catastralmente el área total de las 8 porciones era de 401 Hás. 25 Más. 73.00 Cás., equivalentes a 4, 012,573.00 M².,así como modificar el precio de adquisición, siendo este de $347,738.35, segúndetalle siguiente:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **INSCRIPCIÓN** | | **EXTENSIÓN HAS.** | **UBICACIÓN** |
| **N°** | **LIBRO** |
|  |  | 89.6 | Antigua Hacienda San Faustino, jurisdicción de Apastepeque. |
|  |  | 4.2 | Rincón de Arenas, Hacienda San Faustino, jurisdicción de Apastepeque. |
|  |  | 11.2 | Rincón de Arenas, Hacienda San Faustino, jurisdicción de Apastepeque. |
|  |  | 275.2573 ( RESTO ) | Hacienda San pedro Mártir, cantón San Pedro Mártir, jurisdicción de Apastepeque. |
|  |  | 2.1 | El Tempisque, Hacienda San Faustino, jurisdicción de Apastepeque. |
|  |  | 0.70 PRIMERA PORCION | Antigua Hacienda San Faustino, jurisdicción de Apastepeque. |
|  |  | 7.00 SEGUNDA PORCION | Antigua Hacienda San Faustino, jurisdicción de Apastepeque. |
|  |  | 11.2 | Antigua Hacienda San Pedro Mártir, jurisdicción de Apastepeque. |
| **TOTAL** | | **401.2573** |  |

No obstante la modificación del mencionado Punto de Acta, la compraventa de las 8 porciones fue inscrita de conformidad al antecedente registral de **644 Hás. 63 Más. 59 Cás.**;sin embargo, catastralmente es de un área de 401 Hás. 25 Más. 73.00 Cás., de conformidad a la escritura de compraventa N° --- del Libro --- de Protocolo de la Notario Marisol Pastora Sandino, otorgada el día --- de --- del año ---.

Así mismo, se aclara que según Actas de Transferencia de Dominio a favor de la Financiera Nacional de Tierras Agrícolas, números: --- del Libro --- y --- del Libro ---, FINATA intervino un área de 52 Hás. 91 Más 41 Cás, inscrita a los números --- del Tomo --- y --- del Tomo ---, y como lo indica el informe con Referencia 08.00.0.0412, de fecha 22 de septiembre del año 2003, emitido por el Departamento de Ingeniería y Valúos de aquella época, luego de la expropiación por parte de la Financiera el perímetro de la Hacienda Rincón de Arena, el área resultante fue 401 Hás. 25 Más. 73.00 Cás.

Las 8 porciones adquiridas fueron reunidas según Escritura pública N° --- del Libro N° ---, otorgada ante los oficios del Notario Mario Eduardo Granados Iraheta, inscrita el día 20 de junio del año 2016, a la Matrícula --- -00000 del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección del Centro, departamento de San Vicente, con un área registral de **6,446,359.00 Mts.²,** perosiendo el área real de 4,012,573.00 Mts.², a favor del ISTA, por un valor de $ 347,738.35, a razón de un precio por hectárea de $866.6218658 y por metro cuadro de $0.08666218658.

1. Mediante el Punto XXVI del Acta de Sesión Ordinaria 34-2016 de fecha 3 de noviembre de 2016, se aprobó el Proyecto de Lotificación Agrícola desarrollado en el inmueble denominado **HACIENDA** **RINCON DE ARENA,** de la ubicación antes relacionada, con un área de 1,774,922.36 Mt.2, inscrita a la Matrícula --- -00000 del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección del Centro, departamento de San Vicente, que comprende: ---. Aprobándose el Valor Base de venta de $1,122.15 por hectárea para los lotes agrícolas con clase de suelo IV, por lo que se recomienda un precio de venta para éste de: $1,160.75 por hectárea, de conformidad al procedimiento establecido en el Instructivo “Criterios de Avalúos para la Transferencia de Inmuebles Propiedad de ISTA”, aprobado en el Punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015 de fecha 21 de enero de 2015. Dentro del Proyecto relacionado se encuentra el inmueble objeto del presente punto de acta.
2. Es necesario advertir a la adjudicataria, a través de una cláusula especial en la escritura correspondiente de compraventa del inmueble que deberá implementar las medidas emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, referentes a:
3. Evitar la tala de árboles en los bosques existentes;
4. Evitar la expansión de las fronteras agrícolas de los lotes contiguos a las áreas de bosques;
5. Disminuir la utilización de productos químicos (pesticidas, herbicidas y fertilizantes).
6. Incentivar a beneficiarios del proyecto hacia la práctica de una agricultura orgánica.

Lo anterior, de conformidad a lo establecido en el Acuerdo Segundo del Punto XXVI del Acta de Sesión Ordinaria 34-2016 de fecha 3 de noviembre de 2016.

1. Según valúo de fecha 03 de septiembre de 2018, realizado por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, se recomienda el precio de venta para el inmueble, según detalle consignado en el cuadro de valores y extensiones que se relacionará en el Acuerdo Primero del presente punto de acta, y que ha sido requerido por la solicitante calificada dentro del Programa de Solidaridad Rural.
2. Conforme al Acta de Posesión Material de fecha 25 de junio de 2018, levantada por el técnico de la Oficina Regional Paracentral, señor Andrés Palacios, la solicitante se encuentra poseyendo el inmueble de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 5 años.
3. De acuerdo a Declaración Simple contenida en la Solicitud de Adjudicación de Inmueble de fecha 25 de junio de 2018, la peticionaria manifiesta que ni ella ni el integrante de su grupo familiar son empleados del ISTA; situación robustecida de conformidad a la consulta realizada en la Base de Datos de Empleados de este Instituto.

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

Con base a lo expuesto anteriormente y de conformidad a los Artículos 105 inciso primero de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “a”, “g” y “h”, 51 y 52 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en relación al artículo 3 de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de Las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas Beneficiarios de la Reforma Agraria, la Junta Directiva, **ACUERDA: PRIMERO:** Aprobar la adjudicación y transferencia por compraventa de **01 lote agrícola** a favor de la señora: **MARIA JESUS ROSALES DE MEJIA,** y --- **JOSE NELSON MEJIA ROSALES;** de las generales antes expresadas, ubicado en el Proyecto de Lotificación Agrícola, desarrollado en el inmueble denominado como **HACIENDA** **RINCON DE ARENA,** situada en jurisdicción de Apastepeque, departamento de San Vicente,quedando la adjudicación conforme al cuadro de valores y extensiones siguiente:

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

|  |
| --- |
| **No DE ENTREGA: 27** |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Lotes:  --- | PROYECTO DE LOTIFICACION AGRICOLA | --- | --- | 5700.14 | 661.64 | 5789.35 |
| 5700.14 | 661.64 | 5789.35 |
| **Área Total: 5700.14**  **Valor Total ($): 661.64**  **Valor Total (¢): 5789.35** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **TOTAL LOTES** | **1** | **5700.14** | **661.64** | **5789.35** |

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

“”””XIV) La señora Presidenta somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 341, relacionado con la petición recibida en este Instituto bajo la referencia OI-01-1363-15, suscrita por la señora Lilian Yaneth Meléndez Fuentes, actuando en su calidad de Representante Legal de la **ASOCIACIÓN DE DESARROLLO COMUNAL AGUA ESCONDIDA**, y en tal carácter solicita la COMPRAVENTA de 3 inmuebles rústicos, ubicados en **HACIENDA EL CHIQUIRÍN,** situada en cantón Agua Escondida, municipio y departamento de la Unión, de los cuales, y en esta oportunidad se hará referencia a UNO, el cual está siendo utilizado para el funcionamiento de un Parque; por lo que habiéndose comprobado la factibilidad de la venta del mismo, se determinó que su identificación es la de **PARQUE,**  **código de proyecto 140814, SSE 1243, entrega 62,** con un área de 1,505.10 Mts.2, inscrito a la Matrícula --- -00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Oriente, departamento de La Unión; al respecto se hacen 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, 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 --- de Propiedad de La Unión y luego inscrito por traspaso a favor del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria al número --- del Libro ---, trasladada a la Matrícula --- -00000 del mismo registro, con un área de 808 Hás. 45 As. 25.00 Cás., por un precio de adquisición de $6,857.14, a razón de $8.481809 por hectárea y de $0.0008481809 por metro cuadrado, y que por desmembraciones realizadas ha quedado reducido a un área de 787 Hás. 79 As. 23.18 Cás.

Es necesario establecer, que de conformidad al Decreto Nº 306 de fecha 11 de mayo del año 1967, la referida Donación quedó condicionada en el sentido que el Instituto de Colonización Rural destinaría el inmueble para el cumplimiento de sus propios fines, especialmente para adjudicar en propiedad de acuerdo a su Ley Orgánica, las parcelas ocupadas por familias de campesinos avecindadas en ese lugar.

1. En 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 Lotificación Agrícola desarrollado en el inmueble en mención, con un área total de 170 Hás. 37 As. 83.86 Cás., que incluye: ---, modificado por el Punto XII del Acta de Sesión Ordinaria 07-2014 de fecha 20 de febrero de 2014, en el sentido que se dejó 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, por innecesario, debido a que en el Punto XIV del Acta de Sesión Ordinaria 6-2000 de fecha 15 de febrero del año 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 de Propiedad del Sector Tradicional Vigente**. Es de mencionar, que las áreas que han sido identificadas como zonas verdes, conservarán su uso como tal y no serán parceladas debido a su tipificación y características. Dentro del Proyecto relacionado se encuentra el inmueble objeto del presente punto de acta.
2. Según valúo de fecha 12 de septiembre de 2018, realizado por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, se recomienda el precio de venta de $ 8,052.29 para el inmueble solicitado por la ASOCIACIÓN DE DESARROLLO COMUNAL AGUA ESCONDIDA. Lo anterior, de acuerdo al procedimiento establecido en el Instructivo “Criterios de Avalúos para la Transferencia de Inmuebles Propiedad de ISTA”, aprobado en el Punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015 de fecha 21 de enero de 2015.
3. En escrito de fecha 26 de abril de 2017, la señora Lilian Yaneth Meléndez Fuentes Representante Legal de la ASOCIACIÓN DEDESARROLLO COMUNAL AGUA ESCONDIDA, solicitó en venta el inmueble antes relacionado, y según informe con referencia SGD-10-0162-18 de fecha 6 de abril de 2018, la Oficina Regional Oriental, informó que el inmueble identificado como PARQUE, posee un área de 1,505.10 metros cuadrados, de forma rectangular, rodeado con muro de piedra y cemento de 1.20 Mts.2 de alto, al centro una glorieta hexagonal de 12.25 Mts.2 donde convergen ocho pequeños pasajes, con bancas de cemento e hierro, arborizado con laurel de la india, sagrada familia y crotos, totalmente engramado, en buenas condiciones, cuyo mantenimiento permanente (riegos en verano, podas y fertilizaciones), está a cargo de personal contratado por la ADESCOAE. La posesión Material del inmueble la ejercen de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 40 años, no existiendo conflictos ni litigios en dicha posesión que contravengan para adjudicar y transferir en compraventa el inmueble solicitado.
4. Debido a lo anterior, el inmueble no será destinado a los fines del Proceso del Sector Tradicional, 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 ASOCIACIÓN DE DESARROLLO COMUNAL AGUA ESCONDIDA.

Tomando en cuenta lo anteriormente expuesto y habiendo tenido a la vista: Escrito de solicitud de compraventa, por parte de la señora Lilian Yaneth Meléndez Fuentes, actuando en su calidad de Representante Legal de la ASOCIACIÓN DE DESARROLLO COMUNAL AGUA ESCONDIDA, Cuadro de Valores y Extensiones, Reporte de Valúo de inmueble, acuerdos de Junta Directiva, Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, copia del Decreto Legislativo No. 306, escritura pública número --- del Libro --- de Protocolo, otorgada ante los oficios de la notario Marina Aguilar Guerrero y de inscripción --- del Libro ---, Informe emitido por la Oficina Regional Oriental, copias de Documento Único de Identidad, tarjetas de identificación tributaria, Estatutos, Acta de Elección de Junta Directiva y Acuerdo de Asamblea General Extraordinaria, de la citada Asociación en la que se estableció la compra del inmueble, Calca del Inmueble y Descripción Técnica, imágenes fotográficas del inmueble, se estima procedente resolver favorablemente a lo solicitado.

Estando conforme a Derecho la documentación correspondiente, la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado, por lo que la Junta Directiva en uso de sus facultades y de conformidad al artículo 18 letras “a”, “g”, “h”, “k” y “p” inciso 2°, de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, **ACUERDA: PRIMERO:** Excluir del Proceso del Sector Tradicional, el inmueble identificado como **PARQUE**, inscrito a favor de este Instituto, a la Matrícula --- -00000 del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Oriente, departamento de La Unión, ubicado en el Proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola desarrollado en la HACIENDA EL CHIQUIRIN, situada en jurisdicción y departamento de La Unión, ya que no será destinado a los fines del Proceso del Sector Tradicional. **SEGUNDO:** Aprobar la adjudicación y transferencia por compraventa del inmueble identificado como **PARQUE,** de la ubicación antes relacionada, a favor de la **ASOCIACIÓN DE DESARROLLO COMUNAL AGUA ESCONDIDA,** 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: 62** |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares:  --- | INMUEBLE GENERAL | --- | --- | 1505.10 | 8052.29 | 70457.54 |
| 1505.10 | 8052.29 | 70457.54 |
| **Área Total: 1505.10**  **Valor Total ($): 8052.29**  **Valor Total (¢): 70457.54** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **1** | **1505.10** | **8052.29** | **70457.54** |
| **TOTAL LOTES** | **0** | **0** | **0** | **0** |

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

“”””XV) La señora Presidenta somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 342, solicitado por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos mediante oficio SGD-02-2703-18, de fecha 08 de agosto de 2018, relacionado con **dejar sin efecto la adjudicación del** Solar ---, Polígono ---, común El Conacastillo, a favor de los señores ---**, aprobada mediante el Punto XXXIII del Acta de Sesión Ordinaria 40-2002 de fecha 17 de octubre de 2002**, situado enel Proyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA SAN JUAN Y SAN ISIDRO,** ubicada en jurisdicción de San Pablo Tacachico, departamento de La Libertad; al respecto se hacen las siguientes **consideraciones:**

1. Históricamente el inmueble fue adquirido por el Estado de El Salvador, a través de Escritura Pública de Compraventa N° --- del Libro --- de Protocolo del notario José Santos Morales, otorgada el --- de --- de ---, por la Sociedad Civil Colectiva Agrícola “TRÁNSITO DE MEDINA E HIJOS” con una extensión superficial inicial de 4,659 Hás. 20 Más. 00.00 Cás., equivalentes a 46,592,000.00 Mts.2,por un valor de ¢160,000.00 ($18,285.71), a razón de un precio por hectárea de $3.92 y por metro cuadrado de $0.000392465.
2. El ISTA adquirió el inmueble denominado como HACIENDA SAN JUAN Y SAN ISIDRO, en virtud de lo dispuesto por el Art. 117 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, como parte de los bienes propiedad del Instituto de Colonización Rural. El cual fue inscrito a favor de este Instituto al número --- Libro ---, repetida a los números ---, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de La Libertad, trasladadas las seis repeticiones relacionadas a la Matrícula **---** del Registro en mención, con un área de 4,776,697.25 Mts.2.
3. Que mediante el Punto XXXIII del Acta de Sesión Ordinaria 40-2002 de fecha 17 de octubre de 2002, se aprobó la adjudicación, entre otros, del inmueble identificado como **Solar --- Polígono ---, común El Conacastillo,** con un área de 4,226.70 Mt.2, y un precio de $4,613.14, a favor de los señores ---. Dicho Punto de Acta fue modificado por el Acuerdo Presidencial --- de fecha 1--- de --- de ---, en el cual solo se corrigió el nombre de la beneficiaria, señora ---, siendo lo correcto según Documento Único de Identidad --- Quedando lo demás del Punto de Acta sin ninguna modificación.

1. Que en el Acuerdo contenido en el Punto XXXI del Acta de Sesión Ordinaria 14-2016, de fecha 22 de abril de 2016, se estableció el procedimiento que regula el trámite administrativo denominado: “***Procedimiento de Renuncia de la Adjudicación de Inmuebles”***, comprendiendo la Renuncia como un derecho de carácter unilateral, que surge a la vida jurídica con toda eficacia con la sola expresión de la voluntad del sujeto susceptible de adquirir un derecho, ya que este se desprende a partir de los derechos inherentes a la persona misma, o beneficios que legalmente le son reconocidos, como se deduce especialmente del artículo 12 del Código Civil, que establece: *“Podrán renunciarse los derechos conferidos por las leyes, con tal que sólo miren al interés individual del renunciante, y que no esté prohibida su renuncia”*; en tal sentido, se determinó que las renuncias interpuestas por los beneficiarios deberán hacerse por medio de solicitud escrita dirigida a la Presidencia Institucional, debiendo anexar Declaración Jurada de Renuncia otorgada ante Notario, y copia de los documentos personales del renunciante, a fin de someter el caso a conocimiento y aprobación de la Junta Directiva.
2. Que los señores ---, con fecha 12 de abril de 2018 presentaron en este Instituto, solicitud de renuncia del derecho que les asiste sobre el solar relacionado; adjuntando además, Acta Notarial de Renuncia otorgada el día 10 de abril de 2018, ante los oficios del Notario Miguel Ángel Avelar Amaya, mediante la cual con el propósito de renunciar voluntariamente al Solar ---, Polígono ---, de la Hacienda San Juan y San Isidro, común El Conacastillo, ubicado en jurisdicción de San Pablo Tacachico, departamento de La Libertad, DECLARAN BAJO JURAMENTO que sin mediar fuerza o vicio del consentimiento alguno, de manera unilateral y voluntaria RENUNCIAN del mismo, por no ser de su interés habitarlo, haciendo uso para ello de la autonomía de sus voluntades y el derecho que les confieren las leyes para decidir libremente la sujeción o no a todo tipo de contrato, declarando además que la renuncia a la adjudicación objeto de dicha declaración, incorpora la renuncia a cualquier otro tipo de derecho o pretensión proveniente de los actos administrativos emanados por la Junta Directiva del ISTA, consecuentemente eximen al Instituto de todo tipo de responsabilidad, civil, mercantil, administrativa, inclusive financiera por la aceptación de la citada renuncia.

Tomando en cuenta lo anteriormente expuesto y habiendo tenido a la vista Informe Técnico emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, Solicitud de Renuncia, copias de Documentos Únicos de Identidad y Tarjetas de Identificación Tributaria, Acta Notarial de Declaración Jurada de Renuncia, Acuerdos de Junta Directiva, Constancia de Cancelación de Crédito, Copia de Testimonio de Escritura Pública de Compraventa a favor del ISTA, copia de informe emitido por el Departamento de Proyectos de Parcelación, Consulta del sistema AS-400, 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 uno de sus facultades y de conformidad a los artículos 23 de la Constitución de la República de El Salvador, 12 del Código Civil, 18 letra “a” de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, y Punto XXXI del Acta de Sesión Ordinaria 14-2016 de fecha 22 de abril de 2016, **ACUERDA: PRIMERO:** Dejar sin efecto la adjudicación a favor de los señores ---, identificada en la actualidad como ---, aprobada por la Junta Directiva del ISTA, mediante el Punto XXXIII del Acta de Sesión Ordinaria 40-2002 de fecha 17 de octubre de 2002, correspondiente al inmueble identificado como **Solar ---, Polígono ---, común El Conacastillo**, situado enel Proyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA SAN JUAN Y SAN ISIDRO,** ubicada en jurisdicción de San Pablo Tacachico, departamento de La Libertad; por la causal de RENUNCIA**. SEGUNDO:** Declarar vacante o en disponibilidad el inmueble identificado como Solar ---, Polígono ---, Común El Conacastillo, de la ubicación antes relacionada. **TERCERO:** Autorizar a la Gerencia de Desarrollo Rural, para que a través del Departamento de Asignación Individual y Avalúos, realice la asignación del aludido inmueble a las personas que lo soliciten y que reúnan los requisitos establecidos en las leyes agrarias vigentes, además de la respectiva obligación y restricciones aplicables conforme a las mismas. **CUARTO:** Comunicar al Departamento de Créditos de este Instituto, que deberá realizar los cambios correspondientes en la Base de Datos. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.””””

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

LCDA. CARLA MABEL ALVANES AMAYA

PRESIDENTA

SR. VICENTE VENTURA

VICEPRESIDENTE

**DIRECTORES**

CARLOS RIVERA

C/P CARLOS RODRÍGUEZ RIVERA

LIC. JOSÉ AGUSTÍN VENTURA HERRERA

LIC. ERNESTO ANTONIO URRUTIA GUZMAN

LCDA. VIOLETA EUGENIA HERRERA DE DIAZ