INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACION AGRARIA

SAN SALVADOR, EL SALVADOR, C.A.

SESIÓN ORDINARIA No. 03 – 2019 FECHA: 18 DE ENERO DE 2019

En el salón de sesiones de la Junta Directiva del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, a las diez horas del día dieciocho de enero de dos mil diecinueve, 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, 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, Ernesto Antonio Urrutia Guzmán, Directores Propietario y Suplente, en su orden, por parte del Centro Nacional de Registros, y Carlos Arturo Jovel Murcia, Director Propietario por parte del Banco de Fomento Agropecuario.

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.

**COMISIÓN ESPECIAL DE ALTO NIVEL**

1. En cumplimiento al Punto V del Acta de Sesión Ordinaria 01-2019, referente a la Licitación Pública No. LP ISTA 01/2019 **“Servicios de Vigilancia y Seguridad para las Instalaciones del ISTA”**, donde se admitió Recurso de Revisión a la Empresa SEGURINTER, S.A. DE C.V. Al respecto, recomienda Ratificar el Punto III del Acta de Sesión Ordinaria 26-2018, donde se declaró Desierta la Licitación Pública antes mencionada.
2. En cumplimiento al Punto VI del Acta de Sesión Ordinaria 01-2019, referente a la Licitación Pública No. LP ISTA 01/2019 **“Servicios de Vigilancia y Seguridad para las Instalaciones del ISTA”**, donde se admitió Recurso de Revisión a la Empresa COSASE, S.A. DE C.V. Al respecto, recomienda Ratificar el Punto III del Acta de Sesión Ordinaria 26-2018, donde se declaró Desierta la Licitación Pública antes mencionada.

**GERENCIA LEGAL**

1. Dictamen jurídico 22, referente a la adjudicación en venta de **01 lote agrícola,** en HDA. CARA SUCIA-PSR (PORCIÓN DACIÓN EN PAGO-DEUDA BANCARIA) departamento de Ahuachapán. ENTREGA 225.
2. Dictamen jurídico 23, referente a la adjudicación en venta de **05 solares para vivienda**, en HDA. SAN ARTURO COLECTIVA 13, PORCIÓN DACIÓN, departamento de La Libertad. ENTREGA 02.
3. Dictamen jurídico 24, referente a la adjudicación en venta de **01 solar para vivienda y 02 lotes agrícolas**, en HDA. MECHOTIQUE PORCIÓN 3, departamento de Usulután. ENTREGA 05.
4. Dictamen jurídico 25, referente a la adjudicación en venta de **02 solares para vivienda y 01 lote agrícola**, en HDA. LOS ALMENDROS, departamento de San Vicente. ENTREGA 57.
5. Dictamen jurídico 26, referente a la adjudicación en venta de **01 lote agrícola**, en HDA. COLIMA, LUGAR POTRERO EL COYOLITO (REM), departamento de Cuscatlán. ENTREGA 57.
6. Dictamen jurídico 27, referente a la adjudicación en venta de **01 lote agrícola**, en HDA. MIRAVALLE PORCIÓN EL JOCOTILLO, departamento de Sonsonate. ENTREGA 02.
7. Dictamen jurídico 28, referente a la adjudicación en venta de **01 solar para vivienda**, en FINCA SANTA ISABEL PORCION 1 RESERVA ISTA PORCION 2, departamento de Santa Ana. ENTREGA 4.
8. Dictamen jurídico 29, referente a dejar sin efecto por renuncia, la adjudicación de la Parcela No. --, a favor de Manuel de Jesús Guardado Lazo, aprobada en el Punto 4 letra “G” caso No. 16 del Acta No. JD-28/93 de fecha 28 de julio de 1993, en HDA. “LOS ALMENDROS”, (COMPLEMENTO ETAPA I), departamento de Cuscatlán.
9. Dictamen jurídico 30, referente a la adjudicación en venta de **01 solar para vivienda**, en HDA. SITIO DEL NIÑO PORCIÓN 17, FLOR AMARILLA, departamento de La Libertad. ENTREGA 85.
10. Dictamen jurídico 31, referente a la adjudicación en venta de **01 solar para vivienda y 4 lotes agrícolas**, en HDA. MECHOTIQUE PORCIÓN 3, departamento de Usulután. ENTREGA 03.
11. Dictamen jurídico 32, referente a **1)** dejar sin efecto la adjudicación del predio identificado como **Pozo,** aprobada en el Punto XLIII del Acta de Sesión Ordinaria 36-2003, a favor de la Asociación de Comités de Gestión de la Región Oriental, y **2)** Aprobar la adjudicación el Predio identificado como **Pozo** a favor de la Asociación de Desarrollo Intercomunal Unidos por un Mejor Desarrollo Colonia Sol Naciente de Japón (ADESCOUMED), en HDA. EL ONCE Y LA PAZ, departamento de La Unión.
12. Dictamen jurídico 33, referente a la aprobación del Proyecto de Lotificación Agrícola (116 lotes), en HDA. ESCUINTLA, PORCIÓN 3, departamento de La Paz.
13. Dictamen jurídico 34, referente a la aprobación del Proyecto de Asentamiento Comunitario (282 solares), en FINCA LAS MERCEDES PORCIÓN EL PLANON, departamento de Sonsonate.
14. Dictamen jurídico 35, relacionado con autorizar la celebración del “Convenio Interinstitucional entre el CNR y el ISTA para Servicios de Transmisión de Información Registral en Línea para el año 2019”

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

"""III) La señora Presidenta somete a conocimiento de la Junta Directiva, nota de fecha 17 de enero del presente año, mediante el cual la Comisión Especial de Alto Nivel, nombrada en razón al Recurso de Revisión interpuesto el día 21 de diciembre de 2018, por la Sociedad **SEGURIDAD INTERNACIONAL SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** que se abrevia SEGURINTER S. A. de C. V., en la Licitación Pública No **LP ISTA 01/2019 “SERVICIO DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PARA LAS INSTALACIONES DEL INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACION AGRARIA 2019”,** en cumplimiento a los artículos 77 de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de Administración Pública, y 71 y 72 del Reglamento, remite el Informe respectivo, y que literalmente dice: """""""""""""" En las instalaciones del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, ubicadas en el Municipio de San Salvador, Departamento de San Salvador, a las catorce horas del día diez de enero de dos mil diecinueve, constituidos la Comisión Especial de Alto Nivel, que en lo sucesivo se podrá abreviar CEAN, nombrada por la Junta Directiva del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, que adelante se podrá abreviar ISTA, según consta en el Acuerdo número Tercero, insertado en el punto de Acta V, de Sesión Ordinaria No 01-2019, de fecha siete de enero de dos mil diecinueve, del Libro de Actas que al efecto lleva el ISTA en el año dos mil diecinueve; en el cual se nombró **Comisión Especial de Alto Nivel**, integrada por German Aníbal Alvarenga Barahona, Subgerente legal, Lissette Avalos, Jefa de Seguridad, Gladys Abrego, Técnico de la UACI y Vilma Lisseth Cuadra, Tesorera, a efecto de emitir la recomendación que establece el Art. 77 inciso segundo LACAP, en el Recurso de Revisión interpuesto el día veintiuno de diciembre de dos mil dieciocho, por el señor **ANGEL HUMBERTO RIVERA ARGUETA**, de generales conocidas en el presente proceso, actuando en su calidad de Apoderado General Judicial de la Sociedad **SEGURIDAD INTERNACIONAL SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** que se abrevia SEGURINTER S. A. de C. V., en la Licitación Pública No **LP ISTA 01/2019 “SERVICIO DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PARA LAS INSTALACIONES DEL INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACION AGRARIA 2019”**, por lo que en cumplimiento a dicho nombramiento rendimos nuestro informe en los términos siguientes:

Que con fecha 08 de enero del corriente año, se notificó a los respectivos representantes del resto de sociedades participantes en la referida licitación pública; SISTEMAS DE SEGURIDAD Y LIMPIEZA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SSELIMZA S. A. de C. V y SOCIEDAD COMPAÑÍA

SALVADOREÑA DE SEGURIDAD, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, COSASE, S.A DE CV, a efecto de dar cumplimiento al mandato contenido en el artículo 72 inciso segundo del RELACAP, sin que se hayan pronunciado al respecto.

El Oferente SEGURIDAD INTERNACIONAL, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, que en adelante nos referiremos como **SEGURINTER, S. A. de C.V.,** por medio de su apoderado especial, dentro de sus argumentos expuso que, no está de acuerdo con la adjudicación realizada por la Junta Directiva del ISTA por adolecer de vicio de nulidad en relación a la sociedad SISTEMAS DE SEGURIDAD Y LIMPIEZA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, a la cual en adelante nos referiremos como **SSELIMZA S. A. de C. V**., por lo cual ha presentado recurso de revisión en base al Art. 77 LACAP. Argumentando lo siguiente:

El acto contra el que se reclama es el Acuerdo número III, de Sesión ordinaria Número 26-2018, de fecha 14 de diciembre de 2018 en el cual la Junta Directiva del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria acordó: declarar DESIERTA la licitación Pública N°. LP ISTA 01/2019 “SERVICIOS DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PARA LAS INSTALACIONES DEL INSTITUTO DE TRANSFORMACIÓN AGRARIA”, Manifestando el recurrente no estar de acuerdo con la adjudicación realizada por la honorable Junta Directiva de ISTA por adolecer de vicio de nulidad en relación a la empresa SSELIMZA, S.A DE CV.

Expone la recurrente que de acuerdo a las bases de Licitación en la página 15, se expresa que si se presentaban en las dos referencias técnicas con calificación de “EXCELENTE” en los tres criterios evaluados tendrían 10.00 puntos; que la recurrente cumplió con ese requisito de obtener dicha calificación, no así la empresa SSELIMZA, S.A DE CV.

Que de manera incomprensible la Junta Directiva del Instituto ha acordado declarar desierta la Licitación Publica N° LP ISTA 01/2019, “Servicio de Vigilancia y Seguridad Para las Instalaciones del Instituto de Transformación Agraria”, y en tal sentido podrían prorrogar el servicio de vigilancia que actualmente tiene el ISTA con la empresa SSELIMZA S.A. de CV.

Que la recurrente ha presentado todos los requerimientos solicitados en las bases de licitación, sobre todo la condición en relación a listado de armas de fuego y copia de matrículas de cada una de ellas, describiendo y detallando cada tipo de arma, marca, calibre y serie, así, como el número de matrícula y fecha de vencimiento, detallando minuciosamente, y agregando además el reporte de armas de fuego del Ministerio de Defensa Nacional. No así la empresa SSELIMZA S.A de CV., quien no presentó listado de equipamiento y armas que sería utilizado en la prestación del servicio, incumplimiento la condición de las bases de licitación.

Continúa manifestando el recurrente que su representada SEGURINTER S.A. de C.V. debió haber obtenido un puntaje en la etapa técnica de 60 puntos, por lo que haber declarado desierta la licitación no está conforme a la ley ni mucho menos a los resultados de las evaluaciones, considerando el recurrente que la única descalificada debería de ser la empresa SSELIMZA SA. DE CV.

Expone como razón de Derecho que el Art. 64 RELACAP, expresa claramente que únicamente se declarará desierto un concurso cuando existiere ausencia total de participantes, en el caso que nos ocupa existían tres participantes, y fue exclusivamente la empresa SSELIMZA S. A. de C. V., la que no cumplió con algunos de los requisitos determinados, y la única que debería en ese caso ser descalificada, tal y como lo dispone el artículo 55 de la Ley, ya que la empresa mejor calificada fue SEGURINTER S. A. de C. V., por lo que debería de procederse en todo caso tal y como lo dispone el Art. 63 LACAP y sus reformas.

Continua manifestando el recurrente que la mejor oferta fue presentada por SEGURINTER S. A. de C. V., ya que los montos quedaron de la siguiente manera: SSELIMZA S. A. de C. V. $123,120.00; SEGURINTER S. A. de C. V. $ 120,840.00, COSASE S. A. de C. V., $149,160.00.

En mérito de lo anterior, si la empresa SEGURINTER S. A. de C. V., cumplió con todas las condiciones de la Licitación Pública No LP ISTA 01/2019 “SERVICIO DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PARA LAS INSTALACIONES DE INSTITUTO DE TRANSFORMACION AGRARIA” sacando con ello el mayor puntaje de evaluaciones, y presentando la mejor oferta para el servicio licitado, no es legal que se declare desierta la Licitación mencionada, pues con ello están favoreciendo a la empresa con menor puntaje y menores condiciones cumplidas, pues en tal sentido le estarían concediendo ventajas a la empresa SSELIMZA S. A. de C. V. en relación al resto de las empresas de seguridad licitantes; y de confirmar la declaratoria de Desierta haría incurrir a la Junta Directiva en lo dispuesto en el Art. 5 de la Ley de lo Contencioso; asimismo y en tal sentido de igual manera vulnerarían lo dispuesto en el Art. 1 y 2 de la Constitución, en cuanto al principio de Seguridad Jurídica, que tienen los ciudadanos en nuestro país de participar en una licitación abierta en donde se respeten todas las garantías constitucionales.

Argumenta como disposiciones legales transgredidas las siguientes: principio de legalidad, art. 23 LACAP; principio de Publicidad, 47 y sig. de la LACAP; principio de Libre Competencia; Principio de Igualdad.

En la parte petitoria, solicita: Se admita su escrito; se tenga por interpuesto el Recurso de Revisión de conformidad con los Artículos 74 y 77 LACAP y sus reformas, contra la resolución del acuerdo tomado en sesión ordinaria número 26-2018, emitido por la Junta Directiva del ISTA, en la cual se acordó Declarar desierta la Licitación Pública No LP ISTA 01/2019 “SERVICIO DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PARA LAS INSTALACIONES DEL INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACION AGRARIA”; Se conforme COMISION ESPECIAL DE ALTO NIVEL; que una vez analizados los argumentos expuestos en el escrito, se revoque la declaratoria de desierta de la licitación pública relacionada y se adjudique la misma a la empresa SEGURINTER, S. A. de C.V., por ser la empresa mejor evaluada y que presenta mejor oferta al ISTA cumpliendo con las bases de licitación.

**Sobre los argumentos expuestos, esta Comisión considera lo siguiente:**

En relación al puntaje obtenido en la presentación de Referencias Técnicas, como parte de la evaluación técnica, la sociedad recurrente obtuvo el máximo puntaje, es decir 10 puntos, por lo que superó esta parte y se sometió a evaluación de las especificaciones técnicas, tal como lo establece las bases de Licitación en la página número 15, lo que ha quedado evidenciado en la página números seis y siete del Informe de Evaluación de Ofertas.

Evidenciándose, que la participante SSELIMZA SA. DE CV, obtuvo 9 puntos, que le permitió pasar a la siguiente etapa de la evaluación técnica.

Por lo anteriormente expuesto se Recomienda confirmar el Acuerdo de Junta Directiva recurrido en estos dos puntos.

En cuanto al argumento que al declarar desierta el proceso de Licitación en cuestión, se podría prorrogar el contrato con la empresa SSELIMZA SA DE CV., el mismo se basa en una mera especulación y no a un acto jurídico existente, por lo que esta Comisión no se pronunciara al respecto.

Manifiesta la recurrente, que debió haber obtenido el puntaje máximo de 60 puntos en la evaluación técnica, por haber presentado listado de armas de fuego y copia de matrículas de cada una de ellas, no obstante, como puede verificarse en la página número 17 de las Bases de Licitación, lo que se requería era un INVENTARIO, no limitado a armas de fuego, debiendo incluir equipamiento que se utilizaría en la prestación del servicio, según lo detallado en el “CUADRO REQUERIMIENTO MINIMO DE EQUIPAMIENTO PARA EL SERVICIO DE VIGILANCIA ISTA/2019”, el cual esta insertado en la página número 18 de las mismas bases, exigiéndose una formalidad en la presentación del inventario requerido, el mismo debería ser firmado y sellado por el representante de la empresa.

Revisando la oferta del recurrente S**OCIEDAD SEGURIDAD INTERNACIONAL SA. DE CV.** Se puede observar que en la página 017 a la página 030 se incluye Reporte de Armas de Fuego al Ministerio de la Defensa Nacional e Inventario de medios de Comunicación, no obstante, no se incluyen el resto de equipo exigido en el cuadro “REQUERIMIENTO MÍNIMO DE EQUIPAMIENTO PARA EL SERVICIO DE VIGILANCIA ISTA 2019”, consistente en; Bastón y porta bastón, cinturón y funda, detector de metales, gorgoritos, lámparas de mano, capas para lluvia uniformes, porta cartuchos, esposas, radios, uniformes, botas bicicleta y libros de novedades.

Por lo anteriormente expuesto, se evidencia que la recurrente no presentó el inventario de equipamiento y armas que sería utilizado en la prestación del servicio, tal como se requirió en las Bases de Licitación, por lo que se recomienda Confirmar el Acuerdo de Junta Directiva recurrido en este aspecto.

En la página número 18 de las Bases de Licitación, se establece que la CEO, Comisión Evaluadora de ofertas, evaluará la documentación de la oferta técnica, verificando los parámetros de la evaluación, debiendo obtener un puntaje mínimo de 60 puntos para que sea considerado elegible para continuar con el proceso de evaluación económica, siendo que la **SOCIEDAD SEGURIDAD INTERNACIONAL SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SEGURINTER, SA. DE CV**, no presentó inventario con la información y formalidades requeridas, no alcanzó el puntaje mínimo necesario para considerarse elegible, por lo que su oferta económica no se sometió a evaluación.

Asimismo, en vista que la recurrente no obtuvo el puntaje mínimo en la parte técnica de la evaluación, la cual pretende garantizar que el servicio contratado cubra las necesidades de seguridad de esta Institución, y habiendo verificado por parte de esta Comisión dicho incumplimiento, en el sentido que se omitió presentar el Inventario con la información y formalidades requerida en las Bases de Licitación, las que **constituyen el instrumento particular que regula el proceso de contratación en cuestión, de acuerdo al artículo 43 de la LACAP**, esta Comisión recomienda ratificar el Acuerdo de Junta Directiva contenida en el punto Numero III de la Sesión Ordinaria N° 26-2018, de fecha 14 de diciembre del año 2018.

Por lo anteriormente expuesto, con base a los artículos 43, 55, 56, 76 y 77 de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones Públicas, LACAP, 71, 72 y 73 RELACAP, esta Comisión Especial de Alto Nivel, CEAN, **recomienda RATIFICAR** el Acuerdo Contenido en el punto III, de Sesión Ordinaria N° 26-2018, en el cual se declara Desierta el Proceso de Licitación Pública LP ISTA 01/2019 denominado “SERVICIO DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PARA LAS INSTALACIONES DEL INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACION AGRARIA 2019”."""""""""

La Junta Directiva del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, con base a la recomendación emitida por la Comisión Especial de Alto Nivel, en el Recurso de Revisión Interpuesto por la Sociedad **SEGURIDAD INTERNACIONAL SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** que se abrevia SEGURINTER S. A. de C. V., en la Licitación Pública No **LP ISTA 01/2019 “SERVICIO DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PARA LAS INSTALACIONES DEL INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACION AGRARIA 2019”,** y en cumplimiento a lo establecido en el artículo 77 de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública **ACUERDA: PRIMERO:** ratificar lo acordado en el Punto III del Acta de Sesión Ordinaria No.26-2018 de fecha 14 de diciembre de 2018, en el sentido de declarar DESIERTO el Proceso de Licitación Pública LP ISTA 01/2019 denominado “SERVICIO DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PARA LAS INSTALACIONES DEL INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACION AGRARIA 2019”. **SEGUNDO:** Notificar el presente Acuerdo a la Sociedad **SEGURIDAD INTERNACIONAL SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** que se abrevia SEGURINTER S. A. de C. V. **TERCERO:** Aprobar y Ratificar en esta fecha el presente Punto de Acta. NOTIFIQUESE"""""""

"""IV) La señora Presidenta somete a conocimiento de la Junta Directiva, nota de fecha 17 de enero del presente año, mediante el cual la Comisión Especial de Alto Nivel, nombrada en razón al Recurso de Revisión interpuesto el día 03 de enero de 2019, por la Sociedad "**COMPAÑÍA SALVADOREÑA DE SEGURIDAD, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE"** que se abrevia COSASE S. A. de C. V., en la Licitación Pública No **LP ISTA 01/2019 “SERVICIO DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PARA LAS INSTALACIONES DEL INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACION AGRARIA 2019”,** en cumplimiento a los artículos 77 de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de Administración Pública, y 71 y 72 del Reglamento, remite el Informe respectivo, y que literalmente dice: """""""""""""" En las instalaciones del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, ubicadas en el Municipio de San Salvador, Departamento de San Salvador, a las quince horas del día diez de enero de dos mil diecinueve, constituidos la Comisión Especial de Alto Nivel, que en lo sucesivo se podrá abreviar CEAN, nombrada por la Junta Directiva del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, que adelante se podrá abreviar ISTA, según consta en el Acuerdo número Tercero, insertado en el punto de Acta número VI, de Sesión Ordinaria No 01-2019, de fecha siete de enero de dos mil diecinueve, del Libro de Actas que al efecto lleva el ISTA en el año dos mil diecinueve; en la cual se nombró **Comisión Especial de Alto Nivel**, integrada por German Aníbal Alvarenga Barahona, Subgerente legal, Lissette Avalos, Jefa de Seguridad, Gladys Abrego, Técnico de la UACI y Vilma Lisseth Cuadra, Tesorera, a efecto de emitir la recomendación que establece el Art. 77 inciso segundo LACAP, en el Recurso de Revisión interpuesto el día 03 de enero de 2019, por el señor **GERMAN HERRERA BARAHONA,** Ingeniero Civil, del domicilio de San Salvador, actuando en su calidad de Presidente de la Junta Directiva y representante legal de la **SOCIEDAD COMPAÑÍA SALVADOREÑA DE SEGURIDAD, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE,** que se abrevia COSASE S. A. de C. V., en la Licitación Pública No **LP ISTA 01/2019 “SERVICIO DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PARA LAS INSTALACIONES DEL INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACION AGRARIA 2019”**, por lo que en cumplimiento a dicho nombramiento rendimos nuestro informe en los términos siguientes:

Que con fecha 08 de enero del corriente año, se notificó de la admisión del recurso de Revisión a los respectivos representantes del resto de sociedades participantes en la referida licitación pública; SISTEMAS DE SEGURIDAD Y LIMPIEZA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SSELIMZA S. A. de C. V y SOCIEDAD SEGURIDAD INTERNACIONAL SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SEGURINTER S. A. de C. V, a efecto de dar cumplimiento al mandato contenido en el artículo 72 inciso segundo del RELACAP, sin que se hayan pronunciado al respecto.

En cuanto a las razones expuestas por la **SOCIEDAD COMPAÑÍA SALVADOREÑA DE SEGURIDAD, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE,** que se abrevia COSASE S. A. de C. V. Expone: que en el punto III del apartado ESPECIFICACIONES TECNICAS Y EQUIPAMIENTO, pagina número 11, del Informe de Evaluación Técnico, emitido por la Licenciada Maria Ester Galán, nombrada en la Comisión Evaluadora; en el cual se ha establecido que la recurrente no cumplió con representar el inventario de equipamiento y armas que sería utilizado en la prestación del servicio requerido, evaluación con la cual no se está de acuerdo, ya que dichos documentos fueron presentados a folios número 15, el listado de armas propuestas, y del folio 16-21 las matriculas de las armas a utilizar en la prestación del servicio de la oferta presentada, documentos que ha sido presentado en legal forma de acuerdo a lo requerido en las bases de licitación. Evaluación que a consideración de la recurrente no ha sido integra y equitativa, ya que violenta principios y derechos fundamentales, como el de legalidad y debido proceso establecidos en los artículos 3 y 4 Código Procesal Civil y Mercantil.

Expone como razones de Derecho que las bases de licitación respectivas en el literal C- EVALUCION TECNICA, en el apartado ESPECIFICACIONES TECNICAS Y EQUIPAMIENTO, establece que deberá “presentar inventario de equipamiento y Armas que serán utilizadas en la prestación del servicio…” que el cumplimiento de este requisito tiene un puntaje de 50 puntos, requisito con el cual la recurrente ha cumplido ya que presentó el listado de armas y las matriculas de las armas a utilizar en la prestación del servicio, que habiendo cumplido con este requisito se debió dar el puntaje establecido a la recurrente, puntaje que sería favorable para continuar en la evaluación de la oferta; que al no haber sido evaluado este aspecto han sido violados principios, derechos y garantías fundamentales como son el de equidad y legalidad, establecidos en el art. 3 del Código procesal Civil y Mercantil.

Continua manifestando la recurrente que la documentación presentada consistente en un listado de armas propuestas y matriculas de armas, cumplen con los requisitos establecidos en el literal C-EVALUACION TECNICA, en el apartado Especificaciones Técnicas y Equipamiento.

Por lo que solicita: se le admita el RECURSO DE REVISION, se tenga por parte en el carácter que comparece, se verifique el cumplimiento de los requisitos en la documentación presentada consistente en Listado de Armas propuestas y matriculas de armas, que de resultar conforme la documentación a lo establecido en las bases de la licitación, y conocida la recomendación de la Comisión Especial de Alto Nivel, se revoque la Resolución de declaratoria de desierta de la Licitación Publica LP ISTA 01/2019, y se continúe con la evaluación de ofertas.

**Sobre los argumentos expuestos, esta Comisión considera lo siguiente:**

Manifiesta la recurrente, que cumplió con el requerimiento de presentar INVENTARIO DE EQUIPAMIENTO Y ARMAS, no obstante el mismo no debería estar limitado a armas de fuego, debiendo incluir equipamiento que se utilizaría en la prestación del servicio, según lo detallado en el “CUADRO REQUERIMIENTO MINIMO DE EQUIPAMIENTO PARA EL SERVICIO DE VIGILANCIA ISTA/2019”, el cual esta insertado en la página número 18 de las bases de licitación, exigiéndose una formalidad en la presentación del inventario requerido, el mismo debería ser firmado y sellado por el representante de la empresa.

Revisando la oferta del recurrente **SOCIEDAD COMPAÑÍA SALVADOREÑA DE SEGURIDAD, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, COSASE S. A. de C. V**. Se puede observar que en la página 015 a la página 021 se incluye “LISTADO DE ARMAS PROPUESTAS”, el cual consiste en una lista de armas, acompañada de copias simples de sus respectivas matriculas, no obstante, no se incluyen el resto de equipo exigido en el cuadro “REQUERIMIENTO MÍNIMO DE EQUIPAMIENTO PARA EL SERVICIO DE VIGILANCIA ISTA 2019”, consistente en; Bastón y porta bastón, cinturón y funda, detector de metales, gorgoritos, lámparas de mano, capas para lluvia uniformes, porta cartuchos, esposas, radios, uniformes, botas bicicleta y libros de novedades.

Por lo anteriormente expuesto, se evidencia que la recurrente no presentó el inventario de equipamiento y armas que sería utilizado en la prestación del servicio, tal como se requirió en las Bases de Licitación, por lo que se recomienda Confirmar el Acuerdo de Junta Directiva recurrido en este aspecto.

En la página número 18 de las Bases de Licitación, se establece que la CEO, Comisión Evaluadora de ofertas, evaluará la documentación de la oferta técnica, verificando los parámetros de la evaluación, debiendo obtener un puntaje mínimo de 60 puntos para que sea considerado elegible para continuar con el proceso de evaluación económica, siendo que la **SOCIEDAD COMPAÑÍA SALVADOREÑA DE SEGURIDAD, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, COSASE S. A. de C. V**, no presentó inventario con la información y formalidades requeridas, no alcanzó el puntaje mínimo necesario para considerarse elegible, por lo que su oferta económica no se sometió a evaluación.

Asimismo, en vista que la recurrente no obtuvo el puntaje mínimo en la parte técnica de la evaluación, la cual pretende garantizar que el servicio contratado cubra las necesidades de seguridad de esta Institución, y habiendo verificado por parte de esta Comisión dicho incumplimiento, en el sentido que se omitió presentar el Inventario con la información y formalidades requerida en las Bases de Licitación, las que **constituyen el instrumento particular que regula el proceso de contratación en cuestión, de acuerdo al artículo 43 de la LACAP**, considerando que ninguna las Sociedades participantes cumplieron con el puntaje minino requerido en la Evaluación Técnica, esta Comisión recomienda ratificar el Acuerdo de Junta Directiva contenida en el punto Numero III de la Sesión Ordinaria N° 26-2018, de fecha 14 de diciembre del año 2018.

Por lo anteriormente expuesto, con base a los artículos 43, 55, 56, 76 y 77 de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones Públicas, LACAP, 71, 72 y 73 RELACAP, esta Comisión Especial de Alto Nivel, CEAN, recomienda RATIFICAR el Acuerdo Contenido en el punto III, de Sesión Ordinaria N° 26-2018, en el cual se declara Desierta el Proceso de Licitación Pública LP ISTA 01/2019 denominado “SERVICIO DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PARA LAS INSTALACIONES DEL INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACION AGRARIA 2019”.

La Junta Directiva del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, con base a la recomendación emitida por la Comisión Especial de Alto Nivel, en el Recurso de Revisión Interpuesto por la Sociedad **COMPAÑÍA SALVADOREÑA DE SEGURIDAD SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** que se abrevia COSASE S. A. de C. V., en la Licitación Pública No **LP ISTA 01/2019 “SERVICIO DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PARA LAS INSTALACIONES DEL INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACION AGRARIA 2019”,** y en cumplimiento a lo establecido en el artículo 77 de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública **ACUERDA: PRIMERO:** ratificar lo acordado en el Punto III del Acta de Sesión Ordinaria No.26-2018 de fecha 14 de diciembre de 2018, en el sentido de declarar DESIERTO el Proceso de Licitación Pública LP ISTA 01/2019 denominado “SERVICIO DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PARA LAS INSTALACIONES DEL INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACION AGRARIA 2019”. **SEGUNDO:** Notificar el presente Acuerdo a la Sociedad **COMPAÑÍA SALVADOREÑA DE SEGURIDAD, SOCIEDAD ANOMINA DE CAPITAL VARIABLE** que se abrevia COSASE S. A. de C. V. **TERCERO:** Aprobar y Ratificar en esta fecha el presente Punto de Acta. NOTIFIQUESE"""""""

“”””V) A solicitud del señor: **ERIS ERNESTO RUANO MONROY,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----, y ---- **ROSALINA MARGOTT MARTINEZ CASOVERDE,** 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 22, relacionado con la adjudicación en venta de 1 lote agrícola, ubicado en el Proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola desarrollado en **HACIENDA CARA SUCIA, (PORCION DACION EN PAGO-DEUDA BANCARIA),** situado en jurisdicción de San Francisco Menéndez, departamento de Ahuachapán, **código de proyecto 010801, SSE 317, entrega 225**, 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 1 de octubre 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 el solicitante, calificado 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 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 de fecha 20 de noviembre de 2018, levantada por el técnico de la Oficina Regional Occidental, señor Hernán Ortiz Carlos, el solicitante se encuentra poseyendo el inmueble de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 4 años.
5. De acuerdo a Declaración Simple contenida en la Solicitud de Adjudicación de Inmueble de fecha 22 de noviembre 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, Acuerdos de Junta Directiva, Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, Solicitud de Adjudicación de Inmueble, Acta de Posesión Material, copias de documentos únicos de identidad, tarjetas de identificación tributaria, y carencias de bienes; con lo que se justifican las circunstancias legales para sustentar dicha petición y que además el beneficiario cumple con los requisitos necesarios para la adjudicación, por lo que la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado.

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

y 52 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en relación al artículo 3 de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de Las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas Beneficiarios de la Reforma Agraria, la Junta Directiva, **ACUERDA: PRIMERO:** Aprobar la adjudicación y transferencia por compraventa de 1 lote agrícola a favor del señor: **ERIS ERNESTO RUANO MONROY,** y ---- **ROSALINA MARGOTT MARTINEZ CASOVERDE,** 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: 225** |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ----- | Lotes:  ----00000 | PORCION 1-3 | ---- | ---- | 4388.43 | 3730.17 | 32638.99 |
| 4388.43 | 3730.17 | 32638.99 |
| **Área Total: 4388.43**  **Valor Total ($): 3730.17**  **Valor Total (¢): 32638.99** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **TOTAL LOTES** | **1** | **4388.43** | **3730.17** | **32638.99** |

**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 los señores: **1) CARLOS ARISTIDES ALVARENGA HERNANDEZ** conocido por CARLOS ARISTIDES ALVARENGA CHICAS,de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----, y ---- **ANDREA JEANNETTE ALVARENGA ALVAREZ,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----**; 2) ERCILIA FUNES CLIMACO,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de la ciudad y departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----, y ---- **WILLIAM ERNESTO CORTES FUNES,** de ---- años de edad, ---, del domicilio de la ciudad y departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----**; 3) JUAN JOSE BERMUDEZ CONTRERAS,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de la ciudad y departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----, y ---- **MILAGRO DE MARIA RIVERA CLAROS,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de la ciudad y departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----**; 4) MARIA DE LA PAZ ARGUETA MORALES,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----, y ---- **OSCAR ENRIQUE CAMPOS ARGUETA,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----**;** y **5) SANTOS CONTRERAS,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de la ciudad y departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----, y ---- **NOE ERIBERTO RENDEROS CONTRERAS,**  de ---- años de edad, ----, del domicilio de la ciudad y departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----; la señora Presidenta somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 23, relacionado con la adjudicación en venta de 05 solares para vivienda, ubicados en el Proyecto de **ASENTAMIENTO COMUNITARIO Y LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA**, desarrollado en el inmueble identificadocomo **HACIENDA SAN ARTURO COLECTIVA 13,** y según plano como **HACIENDA SAN ARTURO COLECTIVA 13, PORCION DACION,** situada en cantón Cangrejera, jurisdicción y departamento de La Libertad, y según Plano en jurisdicción y departamento de La Libertad, **código de SIIE 050930, SSE 1730, entrega 2**, en el cual se hacen las siguientes consideraciones:

I. Mediante el Punto XVIII del Acta de Sesión Ordinaria 6-2002 de fecha 14 de febrero de 2002, el ISTA acordó aprobar entre otras, el Acta de Negociación para el pago de la Deuda Bancaria de la Cooperativa San Arturo de R.L. siendo el área negociada de 116.50 Mzs, y la cantidad adeudada de $97,573.46. Dicho Acuerdo fue modificado por el contenido en el Punto XLVII del Acta de Sesión Ordinaria 22-2002 de fecha 6 de junio de 2002, en el sentido de modificar el Área Negociada a 116 Mzs. y el valor antes señalado por el de $95,764.54. Así mismo se modificó el Área negociada quedando ésta de 111.2475 Mzs., manteniendo el monto de la Deuda Bancaria, según consta en el Punto XIII del Acta de Sesión Ordinaria 44-2002 de fecha 14 de noviembre de 2002. Finalmente, en el Punto XXI del Acta de Sesión Ordinaria 9-2018 de fecha 11 de mayo de 2018, el ISTA acordó que el área a adquirir seria conforme a los restos registrales actuales de las porciones identificadas como: a) Hacienda San Arturo Colectiva 1; y b) Hacienda San Arturo Colectiva 13, Porción Dación, con el área total de 819,230.89 Mt2., a razón de $1,168.96 por hectárea y $0.116896 por metro cuadrado.

La transferencia de ambas porciones fueron materializadas a través del Testimonio de Escritura de compraventa N° ---- del Libro ---- de Protocolo, otorgada por la ASOCIACIÓN COOPERATIVA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA SAN ARTURO de R.L., a favor del ISTA ante los oficios de la Notario Claudia Lorena Rivas Zamora, teniendo la HACIENDA SAN ARTURO, COLECTIVA 1 de 782,553.20 M² y la HACIENDA SAN ARTURO, COLECTIVA 13, PORCION DACION de 36,677.69 Mt², inscritas a las Matriculas -----00000 y -----00000, respectivamente, ambas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, del departamento de La Libertad.

II. En el Punto XVIII del Acta de Sesión Ordinaria 19-2018 de fecha 24 de septiembre de 2018, se aprobó el Proyecto de **ASENTAMIENTO COMUNITARIO Y LOTIFICACION AGRÍCOLA,** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA SAN ARTURO COLECTIVA 13,** y según plano como **HACIENDA SAN ARTURO COLECTIVA 13, PORCION DACION,** ubicada en cantón Cangrejera, jurisdicción y departamento de La Libertad, con una extensión superficial de **36,677.69 Mt².**, inscrita a favor del ISTA a la matrícula ----00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, departamento de La Libertad, el cual comprende: --. Aprobándose el Valor Base de Venta de $0.27 por metro cuadrado para los solares de vivienda, por lo que se recomienda para éstos los precios de venta por metro cuadrado de $0.33, de acuerdo al procedimiento establecido en el Instructivo “Criterios de Avalúos para la Transferencia de Inmuebles Propiedad de ISTA”, aprobado en el Punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015 de fecha 21 de enero de 2015. Dentro del Proyecto relacionado se encuentran los inmuebles objeto del presente punto de acta.

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

1- Evitar la tala de árboles existentes;

2- Reforestar con árboles nativos la ribera de los ríos quebradas y aquellas áreas que han sido deforestados;

3- Evitar la quema de rastrojos en áreas cultivables;

4- Evitar o disminuir el uso de agroquímicos en los cultivos;

5- Reforestar áreas aledañas a las viviendas;

6- Buen manejo de los desechos sólidos;

7- Búsqueda de mecanismos de asociatividad para gestionar ante organismos cooperantes, recursos financieros y asistencia técnica para implementar proyectos de letrinas aboneras y sistemas de conducción de aguas negras.

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

IV. Según valúos de fecha 23 de noviembre de 2018, realizados por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, se recomienda el precio de venta para los inmuebles, según detalle consignado en el cuadro de valores y extensiones que se relacionará en el Acuerdo Primero del presente punto de acta, y que han sido requeridos por los solicitantes calificados dentro del Programa de Solidaridad Rural como Campesinos sin Tierra.

Los solicitantes se encuentran poseyendo los inmuebles de forma quieta, pacífica y sin interrupción de acuerdo al detalle siguiente:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **NOMBRE DEL SOLICITANTE** | **FECHA DE LEVANTAMIENTO DE ACTA DE POSESION** | **PERIODO DE POSESION (EN AÑOS)** | **TECNICO  DE LA OFICINA REGIONAL CENTRAL** |
|  |
| CARLOS ARISTIDES ALVARENGA H. | 27/9/2018 | 1 | MANRRIQUE ALEXANDER IRAHETA VILASECA |
| ERCILIA FUNES CLIMACO | 27/9/2018 | 1 | MANRRIQUE ALEXANDER IRAHETA VILASECA |
| JUAN JOSE BERMUDEZ CONTRERAS | 27/9/2018 | 1 | MANRRIQUE ALEXANDER IRAHETA VILASECA |
| MARIA DE LA PAZ ARGUETA MORALES | 27/9/2018 | 1 | MANRRIQUE ALEXANDER IRAHETA VILASECA |
| SANTOS CONTRERAS | 27/9/2018 | 1 | MANRRIQUE ALEXANDER IRAHETA VILASECA |

VI. De acuerdo a declaraciones simples contenidas en la solicitudes de adjudicación de inmueble de fechas: 2, 9 de mayo, 18 y 27 de septiembre de 2018, los peticionarios manifiestan que ni ellos ni los integrantes de su grupo familiar son empleados del ISTA; situación robustecida de conformidad a la consulta realizada en la Base de Datos de Empleados de este Instituto.

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

Con base a lo expuesto anteriormente y de conformidad a los Artículos 105 inciso primero de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “a”, “g” y “h”, 51 y 52 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en relación al artículo 3 de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de Las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas Beneficiarios de la Reforma Agraria, la Junta Directiva, **ACUERDA: PRIMERO:** Aprobar la adjudicación y transferencia por compraventa de 05 solares para vivienda a favor de los señores: **1) CARLOS ARISTIDES ALVARENGA HERNANDEZ** conocido por CARLOS ARISTIDES ALVARENGA CHICAS**,** y ---- **ANDREA JEANNETTE ALVARENGA ALVAREZ; 2) ERCILIA FUNES CLIMACO,** y ---- **WILLIAM ERNESTO CORTES FUNES; 3) JUAN JOSE BERMUDEZ CONTRERAS,** y ---- **MILAGRO DE MARIA RIVERA CLAROS; 4) MARIA DE LA PAZ ARGUETA MORALES,** y ---- **OSCAR ENRIQUE CAMPOS ARGUETA;** y **5) SANTOS CONTRERAS,** y ---- **NOE ERIBERTO RENDEROS CONTRERAS;** de las generales antes expresadas, pertenecientes Proyecto de **ASENTAMIENTO COMUNITARIO Y LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA**, desarrollado en el inmueble identificadocomo**,** **HACIENDA SAN ARTURO COLECTIVA 13,** y según plano como **HACIENDA SAN ARTURO COLECTIVA 13, PORCION DACION,** situada en cantón Cangrejera, jurisdicción y departamento de La Libertad, y según plano en jurisdicción y departamento de La Libertad,quedando las adjudicaciones conforme al cuadro de valores y extensiones siguiente:

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

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

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- | Solares:  ----00000 | COLECTIVA 13 PORCION DACION | ---- | ---- | 148.87 | 49.13 | 429.89 |
| 148.87 | 49.13 | 429.89 |
| **Área Total: 148.87**  **Valor Total ($): 49.13**  **Valor Total (¢): 429.89** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- | Solares:  ----00000 | COLECTIVA 13 PORCION DACION | ---- | ---- | 222.96 | 73.58 | 643.83 |
| 222.96 | 73.58 | 643.83 |
| **Área Total: 222.96**  **Valor Total ($): 73.58**  **Valor Total (¢): 643.83** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- | Solares:  ----00000 | COLECTIVA 13 PORCION DACION | ---- | ---- | 247.65 | 81.72 | 715.05 |
| 247.65 | 81.72 | 715.05 |
| **Área Total: 247.65**  **Valor Total ($): 81.72**  **Valor Total (¢): 715.05** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- | Solares:  ----00000 | COLECTIVA 13 PORCION DACION | ---- | ---- | 209.68 | 69.19 | 605.41 |
| 209.68 | 69.19 | 605.41 |
| **Área Total: 209.68**  **Valor Total ($): 69.19**  **Valor Total (¢): 605.41** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- | Solares:  ----00000 | COLECTIVA 13 PORCION DACION | ---- | ---- | 215.23 | 71.03 | 621.51 |
| 215.23 | 71.03 | 621.51 |
| **Área Total: 215.23**  **Valor Total ($): 71.03**  **Valor Total (¢): 621.51** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **5** | **1044.39** | **344.65** | **3015.69** |
| **TOTAL LOTES** | **0** | **0** | **0** | **0** |

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

““””VII) A solicitud de los señores: **1) LUIS ENRIQUE RAMOS CHAVEZ,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----, y ---- **CARLOS HUMBERTO CHAVEZ GAVIDIA,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----; y **2) MARIA OLGA TORRES,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----, y ---- **JOSE FELICITO TORRES VASQUEZ,** 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 24, relacionado con la adjudicación en venta de 01 solar para vivienda y 02 lotes agrícolas, ubicados en el Proyecto denominado **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA Y ASENTAMIENTO COMUNITARIO,** desarrollado en el inmueble **SIN DENOMINACIÓN** y según Planos como **HACIENDA MECHOTIQUE PORCION 3**, situada en jurisdicción de Berlín, departamento de Usulután, **código de proyecto 110220, SSE 349, entrega 5**, en el cual se hacen las siguientes consideraciones:

I. El ISTA adquirió mediante Expropiación un área de 139 Hás. 65 Ás., equivalentes a 1,396.500.00 Mts.², según consta en el Punto V del Acta de Sesión Ordinaria 7-2000, de fecha 17 de febrero del año 2000, y el valor del inmueble se aprobó en el Punto XXXV del Acta de Sesión Ordinaria 41-2000, de fecha 26 de octubre del 2000, por un precio de $134,068.57, a razón de $960.0327 por hectárea y de $0.09600327 por metro cuadrado.

El área adquirida está compuesta de 2 porciones, las cuales no forman cuerpo, siendo trasladadas al SIRyC, generando 2 matrículas, las cuales se identifican de la siguiente manera: Hacienda Mechotique Porción 1 con un área de 1,342, 500.00 Mts2 con Matrícula -----00000 y Hacienda Mechotique Porción 2 con un área de 54,000.00 Mts2 con Matrícula -----00000.

Del inmueble denominado **Hacienda Mechotique Porción 1,** se desmembraron 4 porciones, como se muestra a continuación:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***H A C I E N D A M E C H O T I Q U E P O R C I O N 1*** | | | |
| ***I N M U E B L E*** | ***AREA (M²)*** | ***ACTO JURIDICO*** | ***DESTINO*** |
| ***HACIENDA MECHOTIQUE PORCION 3*** | ***946,242.40*** | ***DESMEMBRACION SIMPLE*** | ***PROYECTO DE PARCELACION*** |
| HACIENDA MECHOTIQUE PORCION 6 | 77,530.69 | DESMEMBRACION SIMPLE | ANP |
| HACIENDA MECHOTIQUE PORCION 7 | 103,849.01 | DESMEMBRACION SIMPLE | ANP |
| RESTO HACIENDA MECHOTIQUE PORCION 1 | 182,141.46 | REMEDICION | ANP |

II. Mediante el Punto X del Acta de Sesión Ordinaria 19-2018 de fecha 24 de septiembre de 2018, se aprobó el Proyecto denominado **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA Y ASENTAMIENTO COMUNITARIO,** desarrollado en el inmueble **SIN DENOMINACIÓN** y según Planos como **HACIENDA MECHOTIQUE PORCION 3**, ubicado en jurisdicción de Berlín y departamento de Usulután, con un área de 94 Hás. 62 Ás. 42.40 Cás., inscrito a favor de ISTA a la Matrícula -----00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután, que comprende: --. Aprobándose los Valores Base de Venta de: $6.82 por metro cuadrado para los solares de vivienda, y de $889.46 por hectárea para los lotes agrícolas con clase de suelo IVes., por lo que se recomiendan los precios de venta para éstos de: $4.910000 por metro cuadrado para el solar de vivienda, y de $809.41 por hectárea para los lotes agrícolas con clase de suelo IVes. De acuerdo al procedimiento establecido en el Instructivo “Criterios de Avalúos para la Transferencia de Inmuebles Propiedad de ISTA”, aprobado en el Punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015 de fecha 21 de enero de 2015. Dentro del Proyecto relacionado se encuentran los inmuebles objeto del presente punto de acta.

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

**a)** Evitar la deforestación en el bosque existente.

**b)** Evitar el cambio del uso de suelo de bosques naturales a cultivos anuales.

**c)** Evitar la expansión de la frontera agrícola hacia adentro del bosque de galería de la quebrada y del bosque del farallón.

**d)** Implementar obras de conservación de suelos en las áreas de cultivos en laderas (barreras vivas o muertas).

**e)** Evitar las prácticas agrícolas inadecuadas (cultivos en laderas muy pronunciadas).

**f)** Restauración del ecosistema que ha sufrido daños o alteraciones.

**g)** Minimizar el uso de agroquímicos en los cultivos.

**h)** Evitar la tala y extracción de leña para la comercialización.

**i)** Evitar las quemas de rastrojos.

**j)** Evitar los incendios forestales.

**k)** Evitar las quemas de desechos sólidos.

**l)** Coordinación de la comunidad con las autoridades municipales para el apoyo del manejo de los desechos sólidos y de las aguas grises.

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

IV. Según valúos de fecha 30 de octubre de 2018 realizados por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, se recomienda los precios de venta para los inmuebles, según detalle consignado en el cuadro de valores y extensiones que se relacionará en el Acuerdo Primero del presente punto de acta, y que han sido requeridos por los solicitantes calificados dentro del Programa de Solidaridad Rural como Campesinos sin Tierra.

V. El Informe Técnico con referencia SGD-02-0023-19 de fecha 7 de enero de 2019, emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, hace mención que uno de los solicitantes se encuentra poseyendo un lote agrícola de forma quieta, pacífica y sin interrupción, de acuerdo al cuadro siguiente:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **NOMBRE DEL BENEFICIARIO** | **FECHA DE LEVANTAMIENTO DE ACTA DE POSESIÓN** | **PERIODO DE POSESION EN AÑOS** | **TECNICO DE LA OFICINA REGIONAL USULUTAN** |
| Luis Enrique Ramos Chávez | 16/08/2018 | 1 año | Ricardo Adán Soto Martínez |

Aclarando también, que los solicitantes, no tienen Posesión Material del solar para vivienda y de un Lote Agrícola, por lo que se verificó en los sistemas informáticos de registro de beneficiarios que lleva la Institución y se constató que dicho lote agrícola y solar para vivienda no han sido adjudicados a favor de ninguna persona, dentro de los diferentes Programas de Transferencia de Tierras que tiene este Instituto, por lo que se encuentran disponibles para las personas que reúnan los requisitos establecidos por las leyes agrarias correspondientes, lo anterior según informe con referencia SGD-02-0022-19 emitido el día 3 de enero de 2019 por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos. Es necesario mencionar que dicho informe hace relación a 2 solares para vivienda y un lote agrícola, no obstante la petición de adjudicación se hace por 1 solar para vivienda y 2 lotes agrícolas.

VI. De acuerdo a declaraciones simples contenidas en las solicitudes de adjudicación de inmueble de fecha 16 de agosto, y 29 de noviembre de 2018, los peticionarios manifiestan que ni ellos ni los integrantes de su grupo familiar son empleados del ISTA; situación robustecida de conformidad a la consulta realizada en la Base de Datos de Empleados de este Instituto.

Se ha tenido a la vista: Informe Técnico del Departamento de Asignación Individual y Avalúos, Cuadro de Valores y Extensiones, reportes de valúo por lote y solar, reportes de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones generados por la Oficina Regional de 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, solicitudes 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 los beneficiarios cumplen con los requisitos necesarios para las adjudicaciones, por lo que la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado.

Con base a lo expuesto anteriormente y de conformidad a los Artículos 105 inciso primero de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “a”, “g” y “h”, 51 y 52 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en relación al artículo 3 de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de Las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas Beneficiarios de la Reforma Agraria, la Junta Directiva, **ACUERDA: PRIMERO:** Aprobar la adjudicación y transferencia por compraventa de 01 solar para vivienda y 02 lotes agrícolas a favor de los señores: **1) LUIS ENRIQUE RAMOS CHAVEZ,** y ---- **CARLOS HUMBERTO CHAVEZ GAVIDIA** y **2) MARIA OLGA TORRES,** y ---- **JOSE FELICITO TORRES VASQUEZ;** de las generales antes expresadas, ubicados en el Proyecto denominado **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA Y ASENTAMIENTO COMUNITARIO,** desarrollado en el inmueble **SIN DENOMINACIÓN** y según Planos como **HACIENDA MECHOTIQUE PORCION 3**, situada en jurisdicción de Berlín y departamento de Usulután,quedando las adjudicaciones conforme al cuadro de valores y extensiones siguiente:

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

|  |
| --- |
| **No DE ENTREGA: 05** |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ----- | Solares:  -----00000 | HDA. MECHOTIQUE PORCION 3 | ---- | --- | 210.00 | 1031.10 | 9022.13 |
| 210.00 | 1031.10 | 9022.13 |
| Lotes:  ----00000 | HDA. MECHOTIQUE PORCION 3 | ---- | ---- | 7270.61 | 588.49 | 5149.29 |
| 7270.61 | 588.49 | 5149.29 |
| **Área Total: 7480.61**  **Valor Total ($): 1619.59**  **Valor Total (¢): 14171.41** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- | Lotes:  ----00000 | HDA. MECHOTIQUE PORCION 3 | ---- | ---- | 7021.91 | 568.36 | 4973.15 |
| 7021.91 | 568.36 | 4973.15 |
| **Área Total: 7021.91**  **Valor Total ($): 568.36**  **Valor Total (¢): 4973.15** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **1** | **210.00** | **1031.10** | **9022.13** |
| **TOTAL LOTES** | **2** | **14292.52** | **1156.85** | **10122.44** |

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

““””VIII) A solicitud de los señores: **1) JOAQUIN ANTONIO CRUZ MEMBREÑO,** conocido tributariamente comoJOAQUIN ANTONIO CRUZ MENBREÑO,de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----, y -- menor -- **----;** y **2) MILTON MARTI HENRIQUEZ MORENO,** 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 25, relacionado con la adjudicación en venta de 02 solares para vivienda y 01 lote agrícola, ubicados en el Proyecto denominado **ASENTAMIENTO COMUNITARIO Y LOTIFICACION AGRICOLA,** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA LOS ALMENDROS,** situada en jurisdicción de San Ildefonso, departamento de San Vicente, **código de Proyecto 100709, SSE 1569, entrega 7**, en el cual se hacen las siguientes consideraciones:

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

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

En Estudio Registral con referencia SGL-04-00806-17, de fecha 8 de mayo de 2017, al inmueble antes mencionado se le segregó un área de 51 Hás. 13 Ás. 74.13 Cás., la cual fue transferida en proindivisión y por partes iguales a ----- beneficiarios, tal y como consta en Escritura Pública de Compraventa número ---- del Libro ----, otorgada el día ---- de ---- de----, ante los oficios notariales de la licenciada Anabel Durán García, e inscrita al N° --- del

Libro ---- en el Registro antes citado, no obstante en el Punto V del Acta de Sesión Ordinaria 6-94 de fecha 10 de febrero de 1994, hace relación a 50 Hás. 45 Ás. 59.55 Cás., quedando un resto registral de 4,227, 802.87 Mt2, inscrito a favor del ISTA bajo la Matrícula -----00000.

Posteriormente se realizó una Remedición, según consta en Escritura Pública de Protocolización de Resolución Final de Diligencias de Remedición, número ---- del Libro ----, otorgada el día ---- de ---- de ----, ante los oficios notariales del licenciado Mario Eduardo Granados Iraheta, quedando reducido el inmueble a un área total de 4,169,139.65 Mts.2

II. Mediante el Punto XVII del Acta de Sesión Ordinaria 12-2018 de fecha 21 de junio de 2018, se aprobó el Proyecto denominado **ASENTAMIENTO COMUNITARIO Y LOTIFICACION AGRICOLA,** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA LOS ALMENDROS,** de la ubicación antes relacionada, con un área total de **4,167,516.24** **Mt2,** inscrita a la Matrícula ------00000 del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección del Centro, departamento de San Vicente, que comprende: --. Es de mencionar, que las áreas que han sido identificadas como zonas verdes, conservarán su uso como tal y no serán parceladas debido a su tipificación y características. Aprobándose los Valores Promedio de Referencia de la Zona de: $543.29 por hectárea para los lotes agrícolas con clase de suelo IVes., y de $1.12 por metro cuadrado para los solares de vivienda, por lo que se recomiendan los precios de venta para éstos de: $1.13 por metro cuadrado para los solares de vivienda, y de $631.76 por hectárea para el lote agrícola con clase de suelo IVes., de acuerdo al procedimiento establecido en el Instructivo “Criterios de Avalúos para la Transferencia de Inmuebles Propiedad de ISTA”, aprobado en el Punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015 de fecha 21 de enero de 2015. Dentro del Proyecto relacionado se encuentran los inmuebles objeto del presente punto de acta.

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

**a)** Evitar la deforestación en los bosques existentes.

**b)** Evitar el cambio del uso del suelo de bosques naturales a cultivos anuales.

**c)** Evitar la expansión de las fronteras agrícolas hacia adentro de los bosques naturales y de galería en la trayectoria de las diferentes quebradas.

**d)** Implementar obras de conservación de suelos en las áreas de cultivos en laderas (barreras vivas o muertas).

**e)** Evitar las prácticas agrícolas inadecuadas (cultivos en laderas muy pronunciadas).

**f)** Restauración de ecosistema que ha sufrido daños o alteraciones.

**g)** Minimizar el uso de agroquímicos en los cultivos.

**h)** Evitar la tala y extracción de leña para la comercialización.

**i)** Evitar las quemas de desechos sólidos.

**j)** Coordinación de la comunidad con las autoridades municipales para el apoyo del manejo de los desechos sólidos y de las aguas grises.

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

IV. Según valúos de fechas 28 de septiembre y 18 de diciembre de 2018 realizados por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, se recomienda los precios de venta para los inmuebles, según detalle consignado en el cuadro de valores y extensiones que se relacionará en el Acuerdo Primero del presente punto de acta, y que han sido requeridos por los solicitantes calificados dentro del Programa de Solidaridad Rural como Campesinos sin Tierra.

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

VI. Los adjudicatarios se encuentran poseyendo los inmuebles de forma quieta, pacífica y sin interrupción de acuerdo al detalle siguiente:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **N°** | **NOMBRE DEL BENEFICIARIO** | **FECHA DE LEVANTAMIENTO DE ACTA DE POSESIÓN** | **PERIODO DE POSESION**  **(EN AÑOS)** | **TECNICO DE LA OFICINA REGIONAL PARACENTRAL** |
| **1** | Joaquín Antonio Cruz Membreño | 31/05/2017 | 8 | Juan Mejía |
| **2** | Milton Martí Henríquez Moreno | 11/12/2018 | 5 | Juan Mejía |

VII. De acuerdo a declaraciones simples contenidas en las solicitudes de adjudicación de inmueble de fechas 31 de mayo de 2017 y 11 de diciembre de 2018, los peticionarios manifiestan que ni ellos ni los integrantes de su grupo familiar son empleados del ISTA; situación robustecida de conformidad a la consulta realizada en la Base de Datos de Empleados de este Instituto.

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

Con base a lo expuesto anteriormente y de conformidad a los Artículos 105 inciso primero de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “a”, “g” y “h”, 51 y 52 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en relación al artículo 3 de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de Las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas Beneficiarios de la Reforma Agraria, la Junta Directiva, **ACUERDA: PRIMERO:** Aprobar la adjudicación y transferencia por compraventa de 02 solares para vivienda y 01 lote agrícola a favor de los señores: **1) JOAQUIN ANTONIO CRUZ MEMBREÑO,** conocido tributariamente como **JOAQUIN ANTONIO CRUZ MENBREÑO,** y -- menor -- **----;** y **2) MILTON MARTI HENRIQUEZ MORENO,** y -- menor -- **----;** de generales antes expresadas, en el Proyecto denominado **ASENTAMIENTO COMUNITARIO Y LOTIFICACION AGRICOLA,** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA LOS ALMENDROS,** situada en jurisdicción de San Ildefonso, departamento de San Vicente,quedando las adjudicaciones conforme al cuadro de valores y extensiones siguiente:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **D.U.I. PROGRAMA** | **SOLAR / A COMP. Y LOTES** | | |  | | **AREA (MTS)** | **VALOR ($)** | **VALOR (¢)** |
| **BENEFICIARIO** | **MATRICULA** | | **PORCION** | **POL** | **No** |
| **No DE ENTREGA: 07** | |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- | Solares:  ----00000 | HACIENDA LOS ALMENDROS | ---- | ----- | 717.54 | 810.82 | 7094.68 |
| 717.54 | 810.82 | 7094.68 |
| Lotes:  ----00000 | HACIENDA LOS ALMENDROS | ---- | ---- | 27956.42 | 1766.17 | 15453.99 |
| 27956.42 | 1766.17 | 15453.99 |
| **Área Total: 28673.96**  **Valor Total ($): 2576.99**  **Valor Total (¢): 22548.66** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- | Solares:  ----00000 | HACIENDA LOS ALMENDROS | ---- | ---- | 501.89 | 567.14 | 4962.48 |
| 501.89 | 567.14 | 4962.48 |
| **Área Total: 501.89**  **Valor Total ($): 567.14**  **Valor Total (¢): 4962.48** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **2** | **1219.43** | **1377.96** | **12057.15** |
| **TOTAL LOTES** | **1** | **27956.42** | **1766.17** | **15453.99** |

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

“”””IX) A solicitud del señor: **MILTON MAURICIO AGUIRRE VEGA,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----, y ---- **KENDRA CELESTE AGUIRRE ASCENCIO,** 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 26, relacionado con la adjudicación en venta de 1 lote agrícola, ubicado en el Proyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado en la **HACIENDA COLIMA, LUGAR POTRERO EL COYOLITO (REM),** denominadoel Proyecto como **HACIENDA COLIMITA,** situada en jurisdicción de Suchitoto, departamento de Cuscatlán; **código de proyecto 071512, SSE 437, entrega 57**, en el cual se hacen las siguientes consideraciones:

I. El ISTA adquirió un área de 2,049 Hectáreas 39 Áreas 74.76 Centiáreas, por un precio de $502,640.00, a través de expropiación, de conformidad a los Decretos Ley 153, 154 y 256 de la Junta Revolucionaria de Gobierno, según consta en el Acuerdo contenido en el Punto II-2 del Acta de Sesión Ordinaria número 6 de fecha 7 de abril del año 1981, a razón de un precio por hectárea de $245.26 y por metro cuadro de $0.024526.

II. Según el Punto VI del Acta de Sesión Ordinaria 25-2013 de fecha 24 de julio de 2013, se aprobó el proyecto de Asentamiento Comunitario en el inmueble en mención, con un área total de 41 Hás. 11 Ás. 15.76 Cás., que comprende: --; el cual fue modificado el Punto XXII del Acta de Sesión Ordinaria 14-2015, de fecha 15 de abril de 2015, en las siguientes causales: a) Cambio en el programa al que serían destinados los inmuebles siendo lo correcto el Programa de Solidaridad Rural; b) Aprobación de los valores bases de venta para los inmuebles que forman parte del referido proyecto; y c) Se autorizó al Departamento de Proyectos de Parcelación para cambiar en el Sistema Institucional Integrado de Escrituración (SIIE) la denominación de los inmuebles que forman parte del citado proyecto, para que sean identificados como lotes agrícolas, ya que reúnen las características en cuanto a extensión, uso y características agrológicas (clases de suelo IV y VI, pedregosidad de moderada a abundante), de lotes agrícolas, y no de solares para vivienda como lo reflejan los planos del mismo y el informe técnico de mérito que lo sustentó. Aprobándose el valor base de venta por hectárea de $4,635.35 para los lotes agrícolas con clase de suelo IV, por lo que se recomienda para éste el precio de venta por hectárea de $4,242.27 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. 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.

III. Según valúo de fecha 3 de diciembre 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 requeridos por el solicitante calificado dentro del Programa de Solidaridad Rural.

IV. Se aclara que el inmueble, en la Razón de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño, fue inscrito identificándolo como solar, ya que para el Centro Nacional de Registros no existe diferencia entre lote o solar, no obstante el Departamento de Proyectos de Parcelación lo cargó a la Base de Datos Institucional con la denominación de lote, porque existe diferencia en cuanto al área, valor y su uso, por lo que administrativamente será identificado como lote.

V. El Informe Técnico con Referencia SGD-02-4220-18 de fecha 4 de diciembre 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-02-4219-18 emitido el día 3 de diciembre de 2018, por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos.

1. De acuerdo a declaración simple contenida en la Solicitud de Adjudicación de Inmueble de fecha 28 de noviembre 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 adjudicación emitidos por la Oficina Regional Central y los departamentos de Asignación Individual y Avalúos y Análisis Jurídico, propuesta de adjudicación de inmueble, 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: **MILTON MAURICIO AGUIRRE VEGA,** y ---- **KENDRA CELESTE AGUIRRE ASCENCIO;** de las generales antes expresadas, ubicado en el Proyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado en la **HACIENDA COLIMA, LUGAR POTRERO EL COYOLITO (REM),** denominadoel Proyecto como **HACIENDA COLIMITA,** situada en jurisdicción de Suchitoto, departamento de Cuscatlán,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: 57** | |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- | Lotes:  -----00000 | HACIENDA COLIMA | ---- | ---- | 2106.79 | 893.76 | 7820.40 |
| 2106.79 | 893.76 | 7820.40 |
| **Área Total: 2106.79**  **Valor Total ($): 893.76**  **Valor Total (¢): 7820.40** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **TOTAL LOTES** | **1** | **2106.79** | **893.76** | **7820.40** |

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

“”””X) A solicitud de la señora: **DELMI ESMERALDA MONROY FLORES,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de la ciudad y departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----, y ---- **JOEL EFRAIN CARRANZA RAUDA,** 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 27, relacionado con la adjudicación en venta de 1 lote agrícola, ubicado en el Proyecto denominado **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA Y ASENTAMIENTO COMUNITARIO HACIENDA MIRAVALLE, PORCIÓN EL JOCOTILLO**, desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA MIRAVALLE PORCION EL JOCOTILLO**, situada en la jurisdicción y departamento de Sonsonate, c**ódigo de proyecto 031520, SSE 1392, entrega 02**, en el cual se hacen las siguientes consideraciones:

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

Dicho inmueble está formado por dos porciones, según detalle:

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

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

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

1. Mediante el Punto XXVII del Acta de Sesión Ordinaria39-2016de fecha 08 de diciembre de 2016, se aprobó el Proyectodenominado **LOTIFICACION AGRICOLA Y ASENTAMIENTO COMUNITARIO HACIENDA MIRAVALLE, PORCION EL JOCOTILLO,** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA MIRAVALLE PORCION EL JOCOTILLO,** ubicada en jurisdicción y departamento de Sonsonate, con un área de 33 Hás. 53 Ás. 35.48 Cás., que comprende: --. Aprobándose el valor base de $7,022.70 por hectárea para los lotes agrícolas con clase de suelo IV; por lo que se recomienda el precio de venta para éste de $5,618.16, de conformidad al procedimiento establecido en el Instructivo “Criterio de Avalúos para la Transferencia de Inmuebles Propiedad de ISTA” aprobado en el Punto XV del acta de Sesión Ordinaria 03-2015 de fecha 21 de enero de 2015. Dentro del proyecto relacionado se encuentra el inmueble objeto del presente punto de acta.
2. Es necesario advertir a la adjudicataria, a través de una cláusula especial en la escritura correspondiente de compraventa del inmueble, que deberá cumplir con las recomendaciones de la Unidad Ambiental Institucional, referentes a la prevención y mitigación siguientes:
3. Manejo adecuado de los desechos sólidos y las aguas residuales (que la comunidad coordine con las autoridades municipales);
4. Evitar las quemas de rastrojos; y
5. Construcción de muros de contención, barreras vivas en laderas.

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

1. Según valúo de fecha 06 de diciembre 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 15 de junio de 2018, levantada por el técnico de la Oficina Regional Occidental, señor Darío Enrique Zelada Salazar, la solicitante se encuentra poseyendo el inmueble de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 7 años.
3. De acuerdo a declaración simple contenida en la solicitud de Adjudicación de Inmueble de fecha 15 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 Occidental, 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, 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 1 lote agrícola a favor de la señora: **DELMI ESMERALDA MONROY FLORES,** y ---- **JOEL EFRAIN CARRANZA RAUDA;** de las generales antes expresadas, ubicado en el Proyecto denominado **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA Y ASENTAMIENTO COMUNITARIO HACIENDA MIRAVALLE, PORCIÓN EL JOCOTILLO**, desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA MIRAVALLE PORCION EL JOCOTILLO**, situada en la jurisdicción y departamento de Sonsonate,quedando la adjudicación conforme al cuadro de valores y extensiones siguiente:

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

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

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- | Lotes:  ----00000 | HACIENDA MIRAVALLE PORCION EL JOCOTILLO | ---- | ---- | 8061.42 | 4529.03 | 39629.01 |
| 8061.42 | 4529.03 | 39629.01 |
| **Área Total: 8061.42**  **Valor Total ($): 4529.03**  **Valor Total (¢): 39629.01** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **TOTAL LOTES** | **1** | **8061.42** | **4529.03** | **39629.01** |

**SEGUNDO:** Advertir a la adjudicataria, a través de una cláusula especial en la escritura de compraventa del inmueble, que deberá cumplir con las medidas ambientales relacionadas en el 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.”””

“”””XI) A solicitud de la señora: **CORINA LISSETH CHINCHILLA DE MONTERROSA,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----, y ---- **GABRIELA ALEJANDRA MONTERROSA CHINCHILLA,** 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 28, relacionado con la adjudicación en venta de 1 solar para vivienda, ubicado en el Proyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble identificado como **FINCA SANTA ISABEL PORCION 1 RESERVA ISTA,** y según plano como **FINCA SANTA ISABEL PORCION 1 RESERVA ISTA PORCION 2,** situadaen cantón Zacatal, jurisdicción de Coatepeque, departamento de Santa Ana, **código de proyecto 020209, SSE 790,** **entrega 4**, en el cual se hacen las siguientes consideraciones:

1. Mediante el Punto II-5 del Acta Ordinaria 7-82 de fecha 19 de febrero de 1982, la Junta Directiva del ISTA acordó el pago de la indemnización de los inmuebles identificados como **FINCA EL REFUGIO, AMATEPEQUE Y SANTA ISABEL**, con una extensión superficial de 659 Hás. 65 Ás. 28.66 Cás., con un monto a indemnizar de ¢7,954,400.00 colones, equivalentes a $909,074.29 dólares.Sin embargo, de acuerdo a la información contenida en el Acta de Intervención y Toma de Posesión de fecha 6 de marzo de1980, consta que el área correcta adquirida es de 608 Hás. 36 Ás. 89.47 Cás., a razón de un precio por hectárea de $1,494.28 y por metro cuadrado de $0.149428.
2. En el Punto IV-2 del Acta Ordinaria 24-93 de fecha 24 de junio de 1993, se aprobó la resciliación del contrato de Compraventa efectuada entre este Instituto y la Asociación Cooperativa de la Reforma Agraria El Refugio de R.L. con el objeto de reservarse el ISTA una porción del mismo; y aprobar en esta última área el Proyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble denominado como **FINCA EL REFUGIO, AMATEPEQUE** y **SANTA ISABEL,** identificado dichoProyecto como El Refugio,de la ubicación antes mencionada, con una extensión superficial de 15 Hás. 22 Ás. 48.13 Cás., equivalentes a 152,248.13 metros cuadrados. Dicho Punto de Acta fue modificado por el Punto XI del Acta de Sesión Ordinaria 29-2016 de fecha 30 de septiembre de 2016, por haberse aprobado nuevos planos de uno de los inmuebles que forman parte del mencionado proyecto, el cual fue remedido y segregado en 3 porciones, entre los cuales se encuentra el inmueble denominado registralmente como **FINCA SANTA ISABEL PORCIÓN 1 RESERVA ISTA,** y según planocomo **FINCA SANTA ISABEL PORCIÓN 1 RESERVA ISTA PORCIÓN 2,**  que comprende: --. Estableciéndose el valor promedio de referencia de la zona por metro cuadrado de $2.00 para los solares de vivienda de la Porción 2, por lo que se recomienda los precios de venta para éste de $0.163400 por metro cuadrado, 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 antes mencionadose encuentra el inmueble objeto del presente punto de acta.
3. Es necesario advertir a la adjudicataria, a través de una cláusula especial en la escritura correspondiente de compraventa del inmueble, que deberá cumplir con las medidas emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, referentes a:
4. Reforestar áreas circundantes a las viviendas;
5. Realizar un buen manejo y disposición de los desechos sólidos;
6. Buscar mecanismos de asociatividad, como la formación de una ADESCO, para gestionar ante organizaciones cooperantes, recursos financieros y asistencia técnica para implementar proyectos de letrinas aboneras o de sistemas de conducción de aguas negras.

Lo anterior, de conformidad a lo establecido en el Acuerdo Segundo del Punto XI del Acta de Sesión Ordinaria 29-2016 de fecha 30 de septiembre de 2016.

1. Según valúo de fecha 17 de septiembre de 2018, realizado por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, se recomienda el precio de venta para el inmueble, conforme al detalle que se consigna 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 Nuevas Opciones de Tenencia de la Tierra.
2. Es importante aclarar que no obstante el artículo 8 del Decreto Legislativo 719 que contiene la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones Cooperativas Comunales y Comunitarias Campesinas y Beneficiarios de la Reforma Agraria, regula que el área de los solares de vivienda a transferir no deberá ser mayor a 500 metros cuadrados, esta disposición solo es aplicable a las transferencias que las Asociaciones Cooperativas realizan a favor de sus Asociados, y siendo que los inmuebles a adjudicarse son propiedad del ISTA, se considera que no existe inconveniente en efectuar las adjudicaciones del caso; lo cual tiene su base legal en lo dispuesto en el artículo 18 letra “h” de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en donde se faculta a la Junta Directiva a establecer la determinación de la extensión, precio, plazo y demás condiciones que se refiere al inmueble a adjudicarse.
3. Conforme al Acta de Posesión Material en fecha 3 de septiembre de 2018, levantada por el técnico de la Oficina Regional Occidental, señor Nelson Fernando Toledo Castro, la solicitante se encuentra poseyendo el inmueble de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 10 años.
4. De acuerdo a declaración simple contenida en la solicitud de adjudicación de inmueble de fecha 3 de septiembre 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 solar, reportes de búsqueda de la solicitante para adjudicación emitidos por la Oficina Regional Occidental, 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 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: **CORINA LISSETH CHINCHILLA DE MONTERROSA,** y ---- **GABRIELA ALEJANDRA MONTERROSA CHINCHILLA,** de las generales antes expresadas, ubicado en el Proyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble identificado como **FINCA SANTA ISABEL PORCION 1 RESERVA ISTA,** y según plano como **FINCA SANTA ISABEL PORCION 1 RESERVA ISTA PORCION 2,** situada en cantón Zacatal, jurisdicción de Coatepeque, 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: 04** |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- | Solares:  ----00000 | FINCA SANTA ISABEL PORCION 1, RESERVA ISTA, PORCION 2 | ---- | ---- | 545.35 | 89.11 | 779.71 |
| 545.35 | 89.11 | 779.71 |
| **Área Total: 545.35**  **Valor Total ($): 89.11**  **Valor Total (¢): 779.71** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **1** | **545.35** | **89.11** | **779.71** |
| **TOTAL LOTES** | **0** | **0** | **0** | **0** |

**SEGUNDO:** Advertir a la adjudicataria, a través de una cláusula especial en la escritura de compraventa del inmueble, que deberá cumplir con las medidas ambientales relacionadas en el considerando 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.”””

“”””XII) La señora Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 29, solicitado por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos mediante oficio SGD-02-0759-18, de fecha 09 de abril de 2018, referente a **dejar sin efecto la adjudicación y crédito** otorgado por la Junta Directiva de la Financiera Nacional de Tierras Agrícolas, a favor del señor **MANUEL DE JESUS GUARDADO LAZO**, por el inmueble identificado como Parcela ----, Punto 4 letra “G” caso No. 16 del Acta No. JD-28/93 de fecha 28 de julio de 1993 del Proyecto denominado **HACIENDA “LOS ALMENDROS”**, **(COMPLEMENTO ETAPA I)**, ubicada en cantón El Zapote, jurisdicción de Suchitoto, departamento de Cuscatlán **expediente 07-15-P-4449**; al respecto se hacen las siguientes consideraciones:

1. Que mediante Acuerdo de Junta Directiva de la Financiera Nacional de Tierras Agrícolas contenido en el Punto 3 letra “B” caso 12) del Acta No. JD-47/87 de fecha 16 de diciembre de 1987, se adjudicó originalmente la parcela identificada como ---- a favor del señor FAUSTINO GARCIA CHAVEZ, con un área de 21,956.00 Mt2. y un precio de $119.27, inscrita actualmente a la Matrícula ----00000 del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro con hipoteca a favor de FINATA.
2. Que debido al incumplimiento de las cláusulas contractuales relacionadas en el Acta de Adjudicación, de conformidad a lo establecido en la Ley para la Afectación y Traspaso de Tierras Agrícolas a favor de sus Cultivadores Directos, la misma Junta Directiva le dejó sin efecto la adjudicación y crédito a favor del señor FAUSTINO GARCIA CHAVEZ, encontrándose actualmente el citado inmueble en proceso de recuperación judicial por parte de la Gerencia Legal de este Instituto, a través del Departamento de Procuración.
3. Habiéndose dejado sin efecto la adjudicación y crédito del aludido inmueble, se aprobó la adjudicación y crédito, entre otros, de la **Parcela ----,** con un área de 21,956.00 Mts.², por un precio de $1,349.59, a favor del señor: **MANUEL DE JESUS GUARDADO LAZO**, mediante Acuerdo de Junta Directiva de la Financiera Nacional de Tierras Agrícolas contenido en el Punto 4 letra “G” caso No. 16 del Acta No. JD-28/93 de fecha 28 de julio de 1993, en razón de ello el adjudicatario fue incorporado a la base de datos como beneficiario del Decreto Ley número 207, que contenía la *“Ley para la Afectación y Traspaso de Tierras Agrícolas a Favor de sus Cultivadores Directos”,* adjudicándole el referido inmueble, el cual a la fecha no ha sido escriturado a favor del mismo.
4. Que 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 la renuncia interpuesta por el beneficiario deberá 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.
5. Que habiéndose verificado el antecedente que ampara el inmueble relacionado, éste se encuentra inscrito a favor del beneficiario original señor **FAUSTINO GARCIA CHAVEZ**, bajo la Matrícula -----00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Sexta Sección del Centro, departamento de Cuscatlán, e hipotecado a favor de FINATA en el Asiento ---- de la mima.
6. En razón de lo anterior, el señor **MANUEL DE JESUS GUARDADO LAZO**, presentó a este Instituto solicitud de renuncia de la adjudicación del inmueble relacionado, adjuntando además, Acta Notarial de Renuncia, otorgada en la ciudad de Aguilares, departamento de San Salvador, el 23 de octubre de 2017, ante los oficios de la Notario Flor Azucena Acosta Fuentes, mediante la cual con el propósito de renunciar voluntariamente a la adjudicación que sobre el inmueble identificado como Parcela No. ---, de la **HACIENDA “LOS ALMENDROS”**, ubicado en cantón El Zapote, jurisdicción de Suchitoto, departamento de Cuscatlán, BAJO JURAMENTO DECLARÓ que sin mediar fuerza o vicio del consentimiento alguno, de manera unilateral y voluntaria RENUNCIA a la adjudicación del inmueble mencionado, por no ser de su interés habitarlo/explotarlo directamente, haciendo uso para ello de la autonomía de su voluntad y el derecho que le 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 de FINATA hoy ISTA, consecuentemente exime 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: Solicitud de Renuncia, Acta Notarial de Declaración Jurada de Renuncia, copia de Documento Único de Identidad, Tarjeta de Identificación Tributaria y Acuerdo de Junta Directiva de la Extinta Financiera Nacional de Tierras Agrícolas, Punto XXXI del Acta de Sesión Ordinaria 14-2016, consulta virtual al Centro Nacional de Registros, consulta virtual de no escrituración 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 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, Acuerdos de Junta Directiva, **ACUERDA: PRIMERO:** Dejar sin efecto la adjudicación y crédito aprobadapor la Junta Directiva de la Financiera Nacional de Tierras Agrícolas a favor del señor: **MANUEL DE JESUS GUARDADO LAZO**, por el inmueble identificado como Parcela ----**,** del Proyecto denominado **HACIENDA “LOS ALMENDROS”**, **(COMPLEMENTO 1)**, ubicado en cantón El Zapote, jurisdicción de Suchitoto, departamento de Cuscatlán, que le fue adjudicado mediante Acuerdo de Junta Directiva, contenido en el Punto 4 letra “G” caso No. 16 del Acta No. JD-28/93 de fecha 28 de julio de 1993**;** por la causal de **RENUNCIA**; **SEGUNDO:** Declarar VACANTE o en disponibilidad el inmueble identificado como Parcela ----**,** 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 la persona que lo solicite y que reúna los requisitos establecidos en las leyes agrarias vigentes además de la respectiva obligación y restricción 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. NOTIFÍQUESE.””””””

“”””XIII) A solicitud de la señora: **MILAGRO GOMEZ DE NAVES,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ---- y ---- **JUAN CARLOS NAVES GOMEZ,** 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 30, relacionado con la adjudicación en venta de 1 solar para vivienda, ubicado en el Proyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble denominado como **HACIENDA SITIO DEL NIÑO PORCION 17, FLOR AMARILLA**, situada en caserío Flor Amarilla, cantón Veracruz, jurisdicción de Ciudad Arce, departamento de La Libertad, **código de proyecto 051534, SSE 1256,** **entrega 85**, en el cual se hacen las siguientes consideraciones:

1. La Hacienda Sitio del Niño fue adquirida en dos porciones por el Estado y Gobierno de El Salvador, mediante escritura pública de Compraventa número --- del Libro ---- de Protocolo del Notario Oliverio Valle, otorgada por el señor Francisco Dueñas, el día ---- de ---- de ----, inscrita bajo el sistema de Folio Personal al Número ---- del Libro ---- Propiedad del departamento de ----, con un área de 1,137 Hás. 40 Ás. 00.00 Cás., por un precio de $37,182.25, a razón de $ 32.69 por Hectárea y $ 0.003269 por metro cuadrado, de la siguiente forma:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| PORCIÓN | CONSTITUIDA POR | ÁREA HÁS | ÁREA M² |
| UNO | POLÍGONOS 2 y 3 | 721.730000 | 7,217,300.00 |
| DOS | POLÍGONO 1 | 415.670000 | 4,156,700.00 |
| TOTAL | | **1,137.4000** | **11,374,000.00** |

Acto seguido, el Estado de El Salvador traspasa a favor de Mejoramiento Social por inscripción Número ---- del Libro ---- Propiedad del mismo departamento; quien posteriormente transfiere al Instituto de Colonización Rural (ICR) según inscripción Número ---- del Libro ---- Propiedad; ahora inscrita a favor del ISTA bajo el Número ---- del Libro ---- y repetida al Número ---- del Libro ---- del departamento de La Libertad, ambas porciones están separadas entre sí y al ser trasladadas a la Matrícula -----00000, se debieron crear dos Matrículas (una para cada porción), lo anterior motivó a realizar el estudio registral en fecha 14 de agosto de 2014, emitido por la Dirección de Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, donde concluyeron que efectivamente la propiedad está compuesta por dos porciones quedando estas inscritas de forma separada de la siguiente manera:

1. Matrícula -----00000 del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, departamento de La Libertad, correspondiente a la **PORCION UNO**, de un área original de 721 Hás. 73 Ás. 00.00 Cás., (7,217,300.00 Mt²), la cual a la fecha de la emisión del estudio técnico-registral resulta con un resto registral de **4, 573,403.00 Mt².** Siendo este de donde se desmembró la porción objeto del presente punto de acta, que quedó reducido a 4,292,859.77 Mt².
2. Matrícula -----00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, departamento de La Libertad, correspondiente a la **PORCION DOS,** de un área original de 415 Hás. 67 Ás. 00.00 Cás., (4,156.700.00 Mt²), se han inscrito ---- lotes, cuya área total de las segregaciones suman 3,525,299.28 Mts.², por lo que a la fecha de la emisión del estudio técnico-registral resultó un resto registral de **631,400.72 Mt².**
3. Mediante el Punto XVI del Acta de Sesión Ordinaria 15-2015, de fecha 22 de abril de 2015, se aprobó el Proyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble denominado como **HACIENDA SITIO DEL NIÑO PORCION 17, FLOR AMARILLA**, ubicada en caserío Flor Amarilla, cantón Veracruz, jurisdicción de Ciudad Arce, departamento de La Libertad, inscrito a favor de este Instituto a la Matrícula -----00000 del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, departamento de La Libertad, con un área de 28 Hás. 05 Ás. 43.23 Cás.,que comprende: ---. Aprobándose el precio base de venta de $8.5848 por Mt2 para los solares de vivienda, por lo que se recomienda un precio de venta para éstos de $7.63 por Mt.2, 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.
4. Según valúo de fecha 3 de diciembre 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 como Campesinos sin Tierra.
5. El Informe Técnico con referencia SGD-02-4218-18 de fecha 04 de diciembre 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 agrícola 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-02-4217-18, emitido el día 3 de diciembre de 2018, por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos.
6. De acuerdo a la declaración simple contenida en la Solicitud de Adjudicación de Inmueble de fecha 19 de noviembre 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 solar, reportes de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones generados por la Oficina Regional Central, y los departamentos de Asignación Individual y Avalúos y Análisis Jurídico, copia Simple de Escritura Pública de Compraventa, Acuerdo 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 del inmueble, copias de documentos únicos de identidad y 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 1 solar para vivienda a favor de la señora: **MILAGRO GOMEZ DE NAVES,** y ---- **JUAN CARLOS NAVES GOMEZ,** de las generales antes expresadas, ubicado en el Proyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble denominado como **HACIENDA SITIO DEL NIÑO PORCION 17, FLOR AMARILLA**, situada en caserío Flor Amarilla, cantón Veracruz, jurisdicción de Ciudad Arce, departamento de La Libertad,quedando la adjudicación conforme al cuadro de valores y extensiones siguiente:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **D.U.I. PROGRAMA** | | **SOLAR / A COMP. Y LOTES** | | |  | | **AREA (MTS)** | **VALOR ($)** | **VALOR (¢)** |
| **BENEFICIARIO** | | **MATRICULA** | | **PORCION** | **POL** | **No** |
| **No DE ENTREGA: 85** | |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- | Solares:  -----00000 | PORCION 17 | ---- | ---- | 210.00 | 1602.30 | 14020.13 |
| 210.00 | 1602.30 | 14020.13 |
| **Área Total: 210.00**  **Valor Total ($): 1602.30**  **Valor Total (¢): 14020.13** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **1** | **210.00** | **1602.30** | **14020.13** |
| **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.”””

““””XIV) A solicitud de los señores: **1) JOSE RICARDO LUNA CARRANZA,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----, y -- menor -- **----**; **2) MARCOS ANTONIO GUZMAN MOLINA,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----, y ---- **MARITZA ELIZABETH RODRIGUEZ PALACIOS,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----; **3) MARIA DE LA CRUZ MARTINEZ DE RODRIGUEZ,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----, y ---- **JAQUELIN STEFANY RODRIGUEZ MARTINEZ,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----; y **4) VICENTE CHAVEZ,** de ---- años de edad, ----, del domicilio de ----, departamento de ----, con Documento Único de Identidad número ----, y ---- **EUFEMIA CHAVEZ,** 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 31, relacionado con la adjudicación en venta de 01 solar para vivienda y 04 lotes agrícolas, ubicados en el Proyecto denominado **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA Y ASENTAMIENTO COMUNITARIO,** desarrollado en el inmueble **SIN DENOMINACIÓN** y según Planos como **HACIENDA MECHOTIQUE PORCION 3**, situada en jurisdicción de Berlín, departamento de Usulután, **código de proyecto 110220, SSE 349, entrega 3**, en el cual se hacen las siguientes consideraciones:

I. El ISTA adquirió mediante Expropiación un área de 139 Hás. 65 Ás., equivalentes a 1,396.500.00 Mts.², según consta en el Punto V del Acta de Sesión Ordinaria 7-2000, de fecha 17 de febrero del año 2000, y el valor del inmueble se aprobó en el Punto XXXV del Acta de Sesión Ordinaria 41-2000, de fecha 26 de octubre del 2000, por un precio de $134,068.57, a razón de $960.0327 por hectárea y de $0.09600327 por metro cuadrado. El área adquirida está compuesta de 2 porciones, las cuales no forman cuerpo, siendo trasladas al SIRyC, generando 2 matrículas, las cuales se identifican de la siguiente manera: Hacienda Mechotique Porción 1 con un área de 1,342, 500.00 Mts2. con Matrícula -----00000 y Hacienda Mechotique Porción 2 con un área de 54,000.00 Mts2. con Matrícula -----00000.

Del inmueble denominado **Hacienda Mechotique Porción 1,** se desmembraron 4 porciones, como se muestra a continuación:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **H A C I E N D A M E C H O T I Q U E P O R C I O N 1** | | | |
| ***I N M U E B L E*** | ***AREA (M²)*** | ***ACTO JURIDICO*** | ***DESTINO*** |
| ***HACIENDA MECHOTIQUE PORCION 3*** | ***946,242.40*** | ***DESMEMBRACION SIMPLE*** | ***PROYECTO DE PARCELACION*** |
| HACIENDA MECHOTIQUE PORCION 6 | 77,530.69 | DESMEMBRACION SIMPLE | ANP |
| HACIENDA MECHOTIQUE PORCION 7 | 103,849.01 | DESMEMBRACION SIMPLE | ANP |
| RESTO HACIENDA MECHOTIQUE PORCION 1 | 182,141.46 | REMEDICION | ANP |

II. Mediante el Punto X del Acta de Sesión Ordinaria 19-2018 de fecha 24 de septiembre de 2018, se aprobó el Proyecto denominado **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA Y ASENTAMIENTO COMUNITARIO,** desarrollado en el inmueble **SIN DENOMINACIÓN** y según Planos como **HACIENDA MECHOTIQUE PORCION 3**, ubicado en jurisdicción de Berlín y departamento de Usulután, con un área de 94 Hás. 62 Ás. 42.40 Cás., inscrito a favor de ISTA a la Matrícula ------00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután, que comprende --. Aprobándose los Valores Base de Venta de: $6.82 por metro cuadrado para los solares de vivienda, y de $889.46 por hectárea para los lotes agrícolas con clase de suelo IVes., por lo que se recomiendan los precios de venta para éstos de: $4.910000 por metro cuadrado para los solares de vivienda, y de $809.41 por hectárea para los lotes agrícolas con clase de suelo IVes., de conformidad al procedimiento establecido en el Instructivo “Criterios de Avalúos para la Transferencia de Inmuebles Propiedad de ISTA”, aprobado en el Punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015 de fecha 21 de enero de 2015. Dentro del Proyecto relacionado se encuentran los inmuebles objeto del presente punto de acta.

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

**a)** Evitar la deforestación en el bosque existente.

**b)** Evitar el cambio del uso de suelo de bosques naturales a cultivos anuales.

**c)** Evitar la expansión de la frontera agrícola hacia adentro del bosque de galería de la quebrada y del bosque del farallón.

**d)** Implementar obras de conservación de suelos en las áreas de cultivos en laderas (barreras vivas o muertas).

**e)** Evitar las prácticas agrícolas inadecuadas (cultivos en laderas muy pronunciadas).

**f)** Restauración del ecosistema que ha sufrido daños o alteraciones.

**g)** Minimizar el uso de agroquímicos en los cultivos.

**h)** Evitar la tala y extracción de leña para la comercialización.

**i)** Evitar las quemas de rastrojos.

**j)** Evitar los incendios forestales.

**k)** Evitar las quemas de desechos sólidos.

**l)** Coordinación de la comunidad con las autoridades municipales para el apoyo del manejo de los desechos sólidos y de las aguas grises.

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

IV. Según valúos de fecha 30 de octubre de 2018, realizados por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, se recomienda el precio de venta para los inmuebles, según detalle consignado en el cuadro de valores y extensiones que se relacionará en el Acuerdo Primero del presente punto de acta, y que han sido requeridos por los solicitantes calificados dentro del Programa de Solidaridad Rural como Campesinos sin Tierra.

V. El Informe Técnico con referencia SGD-02-4212-18 de fecha 30 de noviembre de 2018, emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, hace mención que los solicitantes de los lotes agrícolas se encuentran poseyéndolos de forma quieta, pacífica y sin interrupción, de acuerdo al cuadro siguiente:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **NOMBRE DEL BENEFICIARIO** | **FECHA DE LEVANTAMIENTO DE ACTA DE POSESIÓN** | **PERIODO DE POSESION EN AÑOS** | **TECNICO DE LA OFICINA REGIONAL USULUTAN** |
| José Ricardo Luna Carranza | 5/12/2017 | 1 año | Ricardo Adán Soto Martínez |
| Marcos Antonio Guzmán Molina | 7/12/2017 | 1 año | Ricardo Adán Soto Martínez |
| María de la Cruz Martínez de Rodríguez | 31/07/2018 | 1 año | Ricardo Adán Soto Martínez |
| Vicente Chávez | 5/02/2018 | 1 año | Ricardo Adán Soto Martínez |

El informe también aclara, que la solicitante María de la Cruz Martínez de Rodríguez, no tienen Posesión Material del solar para vivienda, por lo que se verificó en los sistemas informáticos de registro de beneficiarios que lleva la Institución y se constató que dicho solar para vivienda 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-02-4211-18 de fecha 29 de noviembre de 2018 por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos. Es necesario mencionar que dicho informe hace relación a 2 solares para vivienda y no obstante la petición de adjudicación se hace por 1 solar para vivienda.

VI. De acuerdo a declaraciones simples contenidas en las solicitudes de adjudicación de inmueble de fecha 5 y 7 de diciembre de 2017, 5 de febrero y 31 de julio de 2018, los peticionarios manifiestan que ni ellos ni los integrantes de su grupo familiar son empleados del ISTA; situación robustecida de conformidad a la consulta realizada en la Base de Datos de Empleados de este Instituto.

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

Con base a lo expuesto anteriormente y de conformidad a los Artículos 105 inciso primero de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “a”, “g” y “h”, 51 y 52 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en relación al artículo 3 de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de Las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas Beneficiarios de la Reforma Agraria, la Junta Directiva, **ACUERDA: PRIMERO:** Aprobar la adjudicación y transferencia por compraventa de 01 solar para vivienda y 04 lotes agrícolas a favor de los señores: **1) JOSE RICARDO LUNA CARRANZA,** y -- menor -- **----**; **2) MARCOS ANTONIO GUZMAN MOLINA,** y ---- **MARITZA ELIZABETH RODRIGUEZ PALACIOS,** **3) MARIA DE LA CRUZ MARTINEZ DE RODRIGUEZ,** y ---- **JAQUELIN STEFANY RODRIGUEZ MARTINEZ,** y **4) VICENTE CHAVEZ,** y ---- **EUFEMIA CHAVEZ,** de las generales antes expresadas, ubicados en el Proyecto denominado **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA Y ASENTAMIENTO COMUNITARIO,** desarrollado en el inmueble **SIN DENOMINACIÓN** y según Planos como **HACIENDA MECHOTIQUE PORCION 3**, situada en jurisdicción de Berlín y departamento de Usulután,quedando las adjudicaciones conforme al cuadro de valores y extensiones siguiente:

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

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

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- | Lotes:  ----00000 | HDA. MECHOTIQUE PORCION 3 | ---- | ---- | 6894.19 | 558.02 | 4882.68 |
| 6894.19 | 558.02 | 4882.68 |
| **Área Total: 6894.19**  **Valor Total ($): 558.02**  **Valor Total (¢): 4882.68** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- | Lotes:  ----00000 | HDA. MECHOTIQUE PORCION 3 | ---- | ---- | 7270.61 | 588.49 | 5149.29 |
| 7270.61 | 588.49 | 5149.29 |
| **Área Total: 7270.61**  **Valor Total ($): 588.49**  **Valor Total (¢): 5149.29** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- | Solares:  ----00000 | HDA. MECHOTIQUE PORCION 3 | ---- | ---- | 210.00 | 1031.10 | 9022.13 |
| 210.00 | 1031.10 | 9022.13 |
| Lotes:  -----00000 | HDA. MECHOTIQUE PORCION 3 | ---- | ---- | 7270.61 | 588.49 | 5149.29 |
| 7270.61 | 588.49 | 5149.29 |
| **Área Total: 7480.61**  **Valor Total ($): 1619.59**  **Valor Total (¢): 14171.41** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ----- | Lotes:  ----00000 | HDA. MECHOTIQUE PORCION 3 | ---- | ---- | 7021.91 | 568.36 | 4973.15 |
| 7021.91 | 568.36 | 4973.15 |
| **Área Total: 7021.91**  **Valor Total ($): 568.36**  **Valor Total (¢): 4973.15** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **1** | **210.00** | **1031.10** | **9022.13** |
| **TOTAL LOTES** | **4** | **28457.32** | **2303.36** | **20154.40** |

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

“”””XV) La señora Presidenta somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 32, en atención a las peticiones de fechas 8 y 15 de enero de 2018, recibidas en este Instituto bajo las referencias RDC-00-00088-18 y RDC-00-00422-18 respectivamente, suscritas por los miembros de la **Asociación de Desarrollo Intercomunal Unidos por un Mejor Desarrollo Colonia Sol Naciente de Japón (ADESCOUMED),** con domicilio en la ciudad de Conchagua, departamento de La Unión, quienes solicitan la adjudicación en venta de un inmueble identificado en Plano como **----**, situado en **HACIENDA EL ONCE Y LA PAZ,** ubicada en cantón El Pilón, jurisdicción de Conchagua, departamento de La Unión, el cual será utilizado como Pozo para abastecer agua a la comunidad, motivo por el cual es necesario: **1)** **Dejar sin efecto el Punto XLIII del Acta de Sesión Ordinaria 36-2003, de fecha 25 de septiembre de 2003,** mediante el cual se autorizó la Donación a favor de la Asociación de Comités de Gestión y Bienestar Rural de la Región Oriental Filial El Once, El Melonal, San Francisco y Sol Naciente de Japón, del predio identificado en el Plano como **----**, con un área de 00 Hás. 28 Ás. 52.48 Cás., situado en la referida **HACIENDA EL ONCE Y LA PAZ,** debido a que esa Asociación no presentó la personería jurídica para acreditar su legal asistencia; y **2) Aprobar la adjudicación en venta** del predio identificado en el Plano como **----,** de la ubicación antes mencionada, a favor de Asociación de Desarrollo Intercomunal Unidos por un mejor desarrollo Colonia Sol Naciente de Japón (ADESCOUMED); **código de proyecto 140403, SSE 338, entrega 12.** Al respecto, habiéndose comprobado la factibilidad de la venta del mismo, se hacen las siguientes consideraciones:

I. La Hacienda El Once y La Paz, fue adquirida por el ISTA mediante Dación en Pago otorgada por la Asociación Cooperativa de la Reforma Agraria El Huisquil de R.L., conforme el Punto XVII del Acta de Sesión Ordinaria 47-2000 de fecha 7 de diciembre del año 2000, con un área de 04 Hás. 89.00 Ás. 23.68 Cás., por un precio de adquisición de ₡177,443.20 equivalente a $20,279.22, a razón de $4,145.07 por Hectárea y $0.4145 por metro cuadrado.

II. En el Punto IX del Acta de Sesión Ordinaria 02-2006, de fecha 18 de enero de 2006, se aprobó el Proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola desarrollado en el inmueble denominado HACIENDA EL ONCE Y LA PAZ (EL HUISQUIL) PORCION DACION EN PAGO-DEUDA AGRARIA, ubicado en cantón El Pilón, jurisdicción de Conchagua, departamento de La Unión, con un área de 04 Hás. 89 Ás. 23.68 Cás., que incluye: en el **Asentamiento Comunitario:** --. Dentro del Proyecto relacionado se encuentra el inmueble objeto del presente punto de acta.

III. Mediante el **Punto XLIII del Acta de Sesión Ordinaria 36-2003, de fecha 25 de septiembre de 2003,** la Junta Directiva del ISTA autorizó la Donación a favor de la Asociación de Comités de Gestión y Bienestar Rural de la Región Oriental Filial El Once, El Melonal, San Francisco y Sol Naciente de Japón, del predio identificado en el Plano como **----**, con un área de 0Hás. 28 Ás. 52.48 Cás., situado en **HACIENDA EL ONCE Y LA PAZ**, ubicada en cantón El Pilón, jurisdicción de Conchagua, departamento de La Unión.

No obstante lo anterior, es necesario mencionar que la referida adjudicación se realizó sin haberse desarrollado un Proyecto en la referida Hacienda, debido a que estaba pendiente de escrituración por problemas de carácter técnico registral.

Así mismo, según consta en el referido Acuerdo, existía una condicionante en el sentido que la Asociación debía comprobar la personería jurídica con la que actúa para que la Donación se materializara.

IV. Al respecto es necesario hacer relación que una ***Persona Jurídica*** es un [individuo](https://es.wikipedia.org/wiki/Individuo) con [derechos](https://es.wikipedia.org/wiki/Derecho) y [obligaciones](https://es.wikipedia.org/wiki/Obligaci%C3%B3n_jur%C3%ADdica) *que existe*, siendo una [institución](https://es.wikipedia.org/wiki/Instituci%C3%B3n) que es creada por una o más [personas físicas](https://es.wikipedia.org/wiki/Persona_f%C3%ADsica) para cumplir un objetivo social que puede ser con o sin fines de [lucro](https://es.wikipedia.org/wiki/Lucro), ***las cuales nacen como consecuencia de un***[***acto jurídico***](https://es.wikipedia.org/wiki/Acto_jur%C3%ADdico) (acto de constitución), por el reconocimiento que de ellas hace una autoridad u órgano administrativo.

Civilmente en El Salvador, se reconoce la personalidad jurídica a las personas ficticias capaces de ejercer derechos y contraer obligaciones y ser representadas judicial o extrajudicialmente.

V. Por otra parte, las asociaciones están integradas por la agrupación de personas con el fin de desarrollar de manera permanente cualquier actividad legal, y se constituirán por escritura pública en la cual los miembros fundadores establezcan la nueva entidad, aprueben el texto de sus estatutos y elijan los primeros administradores y de esa manera solicitar el reconocimiento de su personalidad jurídica por el Estado, a través del Ministerio de Gobernación quien las inscribe en el Registro de Asociaciones y Fundaciones Sin Fines de Lucro, siendo esta la declaración de la Existencia de las Asociaciones, es decir que nace a la vida jurídica por medio de este acto, debiéndose señalar su respectiva denominación y domicilio.

El referido Registro está formado por la colección de los documentos originales, testimonios de escrituras de constitución, de los estatutos, sus reformas, credenciales en que se haga constar la personería de los dirigentes o administradores de cada entidad, además de los índices, libros y ficheros que se consideren necesarios.

En conclusión, el reconocimiento y existencia de la personalidad jurídica de las asociaciones, *se adquiere mediante la inscripción del instrumento constitutivo de la entidad en el Registro.*

VI. En virtud de lo anterior y habiéndose consultado en el Archivo Institucional el expediente de Donación del inmueble ubicado en Hacienda El Once y La Paz, de la ubicación antes mencionada, se verificó que no existe documentación que respalde la personalidad jurídica de la Asociación de Comités de Gestión y Bienestar Rural de la Región Oriental Filial El Once, El Melonal, San Francisco y Sol Naciente de Japón, motivo por el cual la Presidencia en el uso de sus facultades, en fecha 19 de marzo de 2018 bajo la referencia SGL-03-0594-18 y reiterada en fecha 4 de octubre de 2018, con la referencia SGL-03-1703-18, solicitó información referente a la inscripción de la misma en el Registro de Asociaciones y Fundaciones Sin Fines de Lucro, dependencia del Ministerio de Gobernación; dicha información fue proporcionada por el Ministerio de Gobernación en nota de fecha 11 de octubre del año 2018, en la cual nos manifestaron que: ***“No se ha encontrado en sus archivos ninguna entidad aprobada o en trámite de aprobación que responda al referido nombre de la Asociación”.***

VII. En consecuencia, al haberse corroborado que la Asociación de Comités de Gestión y Bienestar Rural de la Región Oriental Filial El Once, El Melonal, San Francisco y Sol Naciente de Japón, no aparece en el Registro de Asociaciones y Fundaciones Sin Fines de Lucro, dependencia del Ministerio de Gobernación, lo cual es un requisito de reconocimiento y existencia de la personalidad jurídica, se concluye que nunca nació a la vida jurídica, y que por lo tanto es inexistente, lo que conlleva a hacer la valoración respecto al Punto de Adjudicación en Donación a favor de la misma, ya que al no existir la Asociación adjudicataria lo acordado no produce ningún tipo de efecto, de lo que se deriva que no genera vínculos de derecho entre las personas que han sido parte del mismo, no siendo posible subsanarse debido a su inexistencia.

VIII. En lo relativo a la Donación, la Junta Directiva únicamente se encuentra facultada a aprobarla a favor del Estado o entidades de utilidad general, y según el Artículo 18 letra “k” de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, de existir disponibilidad de inmuebles, este Instituto únicamente puede transferirlos mediante **Compraventa pura y simple,** así como Arrendarlos o darlos en Comodato; por lo que la referida adjudicación en Donación a favor de la Asociación de Comités de Gestión y Bienestar Rural de la Región Oriental Filial El Once, El Melonal, San Francisco y Sol Naciente de Japón, no es procedente, por no encontrarse dicha Asociación en ninguno de los casos enunciados.

IX. Por lo tanto se considera viable darle trámite a la solicitud de Compraventa presentada por la Asociación de Desarrollo Intercomunal Unidos por un mejor desarrollo Colonia Sol Naciente de Japón (ADESCOUMED) con domicilio en la ciudad de Conchagua, departamento de La Unión, de manera que se realice la adjudicación bajo el cumplimiento de los requisitos establecidos por ley, ya que no existe un sujeto al que se le afecte su derecho respecto al inmueble objeto de interés.

X. En informe con referencia SGD-02-1938-18 de fecha 18 de junio de 2018, el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, determinó que el inmueble identificado como ----- de la Hacienda El Once y La Paz, ubicada en cantón El Pilón, jurisdicción de Conchagua, departamento de La Unión, está disponible para ser adjudicado; estableciendo según reporte de valúo de fecha 16 de enero de 2019, el valor de **$3,545.24**, lo anterior de conformidad al procedimiento establecido en el Instructivo “Criterios de Avalúos para la transferencia de Inmuebles Propiedad de ISTA”, aprobado el Punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015 de fecha 21 de enero de 2015.

XI. Según informe con referencia SGD-10-0055-18 de fecha 26 de enero de 2018 y ampliado con el de referencia SGD-10-0636-18 emitido por la Oficina Regional Oriental el día 17 de diciembre de 2018, manifestó que el inmueble identificado como **----**, de la ubicación antes relacionada, está siendo utilizado como ----, y se encuentra funcionando desde el año 2002, cercado con alambre de púas, cuenta con energía eléctrica, además con una caseta de block y Lamina de Zinc-Alum donde está la bomba. La referida inspección fue acompañada de uno de los miembros de la Asociación de Desarrollo Intercomunal Unidos por un Mejor Desarrollo Colonia Sol Naciente de Japón (ADESCOUMED), quienes manifiestan tenerlo en posesión. Por lo que se considera procedente continuar con la adjudicación del inmueble solicitado.

XII. Debido a lo anterior, el inmueble no será destinado a los fines del Proceso de la Reforma Agraria, en razón a ello y con base a lo establecido en el Art. 18 letras “k” y “p”, Inciso 2° de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, el mencionado inmueble deberá ser excluido del citado proceso, por lo que se considera factible la adjudicación a título de compraventa a favor de la Asociación de Desarrollo Intercomunal Unidos por un Mejor Desarrollo Colonia Sol Naciente de Japón (ADESCOUMED).

Tomando en cuenta los considerandos expuestos y habiendo tenido a la vista: Solicitud de compraventa por la Asociación de Desarrollo Intercomunal Unidos por un Mejor Desarrollo Colonia Sol Naciente de Japón (ADESCOUMED), Acuerdos de Junta Directiva, Informes emitidos por los departamentos de Asignación Individual y Avalúos, Proyectos de Parcelación, Oficina Regional Oriental, Ministerio de Gobernación, Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, Calca, Descripción Técnica y Reporte de Avalúo del inmueble, copias de Documento Único de Identidad, tarjetas de identificación tributaria, Diario Oficial y Credencial Vigente de la referida Asociación, Cuadro de Valores y Extensiones, Consulta Virtual del Centro Nacional de Registros; en consecuencia, se estima procedente resolver favorablemente a lo solicitado.

Estando conforme a Derecho la documentación correspondiente, la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado, por lo que la Junta Directiva en uso de sus facultades y de conformidad a los artículos 18 letras “g” “h” “k” y “p”, y 48 inciso 2° de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, Art. 52 del Código Civil, Arts. 11, 12, 26, 27, 29, 30, 56, 57 y 64 de la Ley de Asociaciones y Fundaciones sin Fines de Lucro, **ACUERDA: PRIMERO: Dejar sin efecto el Punto XLIII del Acta de Sesión Ordinaria 36-2003, de fecha 25 de septiembre de 2003,** mediante el cual se autorizó la Donación a favor de la Asociación de Comités de Gestión y Bienestar Rural de la Región Oriental Filial El Once, El Melonal, San Francisco y Sol Naciente de Japón, del predio identificado en el Plano como **----**, con un área de 00 Hás. 28 Ás. 52.48 Cás., situado en la referida **HACIENDA EL ONCE Y LA PAZ,** debido a que no se comprobó la personería jurídica con la documentación correspondiente; **SEGUNDO:** Excluir del Proceso de la Reforma Agraria, el inmueble identificado como **----,** con un área de 00 Hás. 27 Ás. 91.53 Cás., inscrito a la matrícula -----00000 del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Oriente, departamento de La Unión,perteneciente al Proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola desarrollado en el inmueble denominado HACIENDA EL ONCE Y LA PAZ (EL HUISQUIL) PORCION DACION EN PAGO-DEUDA AGRARIA, ubicado en cantón El Pilón, jurisdicción de Conchagua, departamento de La Unión, por no estar destinado a los fines mismos del referido proceso ya que el citado inmueble será utilizado como Pozo para abastecer de agua a la comunidad. **TERCERO:** Aprobar la adjudicación y transferencia por compraventa del inmueble identificado como **----**, de la ubicación antes relacionada, a favor de la Asociación de Desarrollo Intercomunal Unidos por un mejor desarrollo Colonia Sol Naciente de Japón (ADESCOUMED), 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:  -----00000 | PORC.5. EL ONCE Y LA PAZ.ASENT.COM. | ---- | ---- | 2791.53 | 3545.24 | 31020.85 |
| 2791.53 | 3545.24 | 31020.85 |
| **Área Total: 2791.53**  **Valor Total ($): 3545.24**  **Valor Total (¢): 31020.85** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **1** | **2791.53** | **3545.24** | **31020.85** |
| **TOTAL LOTES** | **0** | **0** | **0** | **0** |

**CUARTO:** 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. **QUINTO:** 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. **SEXTO:** 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. **SEPTIMO:** 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.””””””

“”””XVI) La señora Presidenta somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 33, solicitado por el Departamento de Proyectos de Parcelación mediante oficio SGD-03-0095-19, de fecha 17 de enero de 2019, referente a la aprobación del proyecto de Lotificación Agrícola desarrollado en el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA ESCUINTLA, PORCION DACION EN PAGO (REMED)**, ubicada en cantón Tierra Blanca, jurisdicción de Zacatecoluca, departamento de La Paz, y según Plano como **HACIENDA ESCUINTLA, PORCION 3**, situada en jurisdicción Zacatecoluca, departamento de La Paz; al respecto se hacen las siguientes consideraciones:

I. El ISTA adquirió mediante Dación en Pago por parte de la Asociación Cooperativa de Producción Agropecuaria Escuintla de R.L., a fin de cancelar su deuda adquirida, un área de 312.83 Manzanas equivalente a 218 Hás. 63 Ás. 99.22 Cás. equivalente a 2,186,399.22 Mt² por el valor de $630,502.55, según consta en el Punto XII del Acta de Sesión Ordinaria 19-2003, de fecha 22 de mayo de 2003 y escritura pública de Dación en Pago número ----, Libro ----, otorgada ante los oficios del Notario Nelson Alberto Artiga Corea, el día ---- de ---- de ----, inscrita a favor de este Instituto, al número ---- del Libro ---- de propiedad de La Paz, ahora trasladada a la matrícula -----00000, de la Tercera Sección del Centro, departamento de La Paz. Dicho inmueble fue *remedido* segúnescritura pública de Protocolización de Resolución Final de Diligencias de Remedición número ----, Libro ----, otorgada ante los oficios de la Notaria Ana Patricia Rubio Ayala, el día 17 de noviembre de 2004, resultando el área de: 223 Hás. 08 Ás. 91.42 Cás. equivalente a 2,230,891.42 Mt², a razón de un precio por hectárea de $2,826.24 y por metro cuadrado de $0.282624, denominándose ahora como Hacienda Escuintla, Porción Dación en Pago (REMED), la cual a su vez ha sido objeto de 3 desmembraciones según detalle:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **HACIENDA ESCUINTLA PORCION DACION EN PAGO /MATRICULA: ----00000** | | |
| PORCIONES GENERADAS\* | ÁREAS (m²) | MATRÍCULA |
| Hacienda Escuintla, Porción 1 | 872,650.12 | -----00000 |
| Hacienda Escuintla, Porción 2 | 402,323.38 | -----00000 |
| Hacienda Escuintla, Porción 3 | 955,917.92 | -----00000 |

Siendo la porción **Hacienda Escuintla, Porción 3** donde se desarrollará el proyecto objeto del presente punto de acta.

\*según Razón y Constancia de Inscripción

II. En el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA ESCUINTLA, PORCION DACION EN PAGO (REMED)**, ubicada en cantón Tierra Blanca, jurisdicción de Zacatecoluca, departamento de La Paz, y según Plano como **HACIENDA ESCUINTLA, PORCION 3**, situada en jurisdicción Zacatecoluca, departamento de La Paz**,** se desarrollará un proyecto de **Lotificación Agrícola**, quedando distribuido de la siguiente manera:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **HACIENDA ESCUINTLA, PORCIÓN 3**  **-----00000** | | |
|  | | |
| **DESCRIPCIÓN** | **ÁREAS (Hás.)** | **ÁREAS (Mt²)** |
| **Lotificación agrícola (----) :** |  |  |
|  | 06 Hás. 04 Ás. 81.70 Cás. | 60,481.70 |
|  | 08 Hás. 01 Ás.81.87 Cás. | 80,181.87 |
|  | 09 Hás. 85 Ás. 42.43 Cás. | 98,542.43 |
|  | 07 Hás. 21 Ás. 60.87 Cás. | 72,160.87 |
|  | 04 Hás. 39 Ás. 45.51 Cás. | 43,945.51 |
|  | 08 Hás. 41 Ás. 77.26 Cás. | 84,177.26 |
|  | 10 Hás. 01 Ás. 85.81 Cás. | 100,185.81 |
|  | 03 Hás. 50 Ás. 02.43 Cás. | 35,002.43 |
|  | 04 Hás. 27 Ás. 28.92 Cás. | 42,728.92 |
|  | 02 Hás. 03 Ás. 61.13 Cás. | 20,361.13 |
|  | 08 Hás. 20 Ás. 36.70 Cás. | 82,036.70 |
|  | 00 Hás. 05 Ás. 98.99 Cás. | 598.99 |
|  | 00 Hás. 18 Ás. 31.64 Cás. | 1,831.64 |
| **SUB TOTAL…** | **72 Hás. 22 Ás. 35.26 Cás.** | **722,235.26** |
| **Áreas complementarias :** |  |  |
|  | 00 Hás. 30 Ás. 08.42 Cás. | 3,008.42 |
|  | 13 Hás. 39 Ás. 53.64 Cás. | 133,953.64 |
|  | 00 Hás. 74 Ás. 79.57 Cás. | 7,479.57 |
|  | 04 Hás. 67 Ás. 85.41 Cás. | 46,785.41 |
| **SUB TOTAL…** | **19 Hás. 12 Ás. 27.04 Cás.** | **191,227.04** |
|  | 04 Hás. 24Ás. 55.62 Cás. | 42,455.62 |
| **ÁREA TOTAL DEL PROYECTO** | **95 Hás. 59Ás. 17.92 Cás.** | **955,917.92** |

***RESUMEN DEL PROYECTO:***

----

III. Según informe de la Unidad Ambiental Institucional de fecha 3 de septiembre de 2018 con referencia UAM-00-172-18, se realizó inspección de campo en la propiedad denominada **HACIENDA ESCUINTLA, PORCION 3,** con el propósito de verificar la factibilidad en materia ambiental de la ejecución del desarrollo del referido Proyecto, se practicó una evaluación ambiental, en la cual se ha identificado aspectos que pueden generar impactos negativos por lo que debe implementarse medidas de prevención y mitigación por parte de los beneficiarios y beneficiarias, que se sugieren a continuación:

**a)** Evitar la tala de árboles remantes o bosques de galería

**b)** Evitar la quema de rastrojos, dejando que estos se incorporen al suelo, para evitar la erosión, mejorar la fertilidad y mantener la humedad.

**c)** Evitar el uso de agroquímicos y orientar los cultivos hacia una agricultura orgánica.

Por lo que se concluye:

Que es factible la ejecución del proyecto de Lotificación Agrícola siempre cuando se cumpla e implementen las diferentes recomendaciones y medidas ambientales, según las recomendaciones siguientes:

1) En toda la trayectoria del lindero Poniente, levantar topográficamente un dreno existente para incorporarlo a plano final, dejándole una zona de protección de 7 metros paralelo al lindero.

2) En toda la trayectoria del lindero Oriente, dejar una zona de protección de 6 Mts, del lindero hacia adentro en dirección al diseño de los lotes agrícolas. Esta zona de protección es debido a que en toda la trayectoria del lindero Oriente recorre un dreno de agua en época de invierno se desborda hacia el interior del inmueble.

El anterior Informe fue actualizado por el de fecha 11 de enero de 2019 con referencia UAM-00-0025-19, manifestándose que se realizó inspección de campo en el inmueble denominado según informe **HACIENDA ESCUINTLA, PORCION 3,** declarando factible en materia ambiental el desarrollo de un proyecto de lotificación agrícola, por no existir afectación de los recursos naturales, habiéndose cumplido de esta manera con las diferentes recomendaciones hechas en el informe de campo original, por lo tanto, se considera que continua la factibilidad de desarrollo del proyecto.

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

V. Según informe de fecha 17 de enero del 2019 con referencia SGD-02-0096-19 emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, se recomienda los Valores Base de Venta de: $ 3,216.49 por hectárea para los lotes agrícolas con clase de suelo IV, y de $ 2,734.02 por hectárea para los lotes agrícolas con clase de suelo IVes. De conformidad al procedimiento establecido en el instructivo “**CRITERIOS DE AVALÚOS PARA LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES PROPIEDAD DEL ISTA”**, aprobado en el Punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015 de fecha 21 de enero de 2015.

Tomando en cuenta lo anteriormente expuesto y habiéndose tenido a la vista la siguiente documentación: Informe Técnico del Departamento de Proyectos de Parcelación, Acuerdo de Junta Directiva, copias simples de escrituras públicas de Dación en Pago, Protocolización de Resolución Final de Diligencias de Remedición y Desmembración Simple, Razón y Constancia de Inscripción a favor del ISTA, informes ambientales y de Avalúo, constancia de Aprobación de Planos, Consulta Virtual del CNR, Cuadros Resúmenes de áreas y Plano del Proyecto, se estima procedente resolver favorablemente a lo solicitado.

Estando conforme a Derecho la documentación correspondiente, la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado, por lo que la Junta Directiva en uso de sus facultades y de conformidad al Artículo 18 letras “g” y “h”, de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, **ACUERDA: PRIMERO:** Aprobar el proyecto de Lotificación Agrícola desarrollado en el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA ESCUINTLA, PORCION DACION EN PAGO (REMED)**, ubicada en cantón Tierra Blanca, jurisdicción de Zacatecoluca, departamento de La Paz, y según Plano como **HACIENDA ESCUINTLA, PORCION 3**, situada en jurisdicción Zacatecoluca, departamento de La Paz, con una extensión de 955,917.92 Mt²., inscrito a favor del ISTA a la matrícula -----00000, del Registro de la Propiedad de Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección del Centro, departamento de La Paz, que comprenden: --; según la distribución relacionada en el considerando II del presente punto de acta. **SEGUNDO:** Que de acuerdo a las recomendaciones emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, los beneficiarios y beneficiarias deben cumplir las medidas ambientales establecidas en el considerando III del presente punto de acta, lo cual deberá consignarse en las respectivas escrituras de transferencia. **TERCERO:** Destinar el Proyecto para beneficiar a personas comprendidas dentro del Programa Campesinos Sin Tierra. **CUARTO:** Aprobar los Valores Base de Venta de: $ 3,216.49 por hectárea para los lotes agrícolas con clase de suelo IV, de $ 2,734.02 por hectárea para los lotes agrícolas con clase de suelo IVes., que forman parte del presente Proyecto. **QUINTO:** Autorizar a la señora Presidenta para que por sí, o por medio de Apoderado Especial, comparezca al otorgamiento de los correspondientes actos jurídicos intermedios. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.”””””

“”””XVII) La señora Presidenta somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 34, solicitado por el Departamento de Proyectos de Parcelación mediante oficio SGD-03-0094-19, de fecha 17 de enero de 2019, referente a la aprobación del **PROYECTO DE ASENTAMIENTO COMUNITARIO** desarrollado en el inmueble identificado como **FINCA LAS MERCEDES, PORCIÓN EL PLANON,** situada en cantón Los Lagartos, jurisdicción de San Julián, departamento de Sonsonate, y según plano en jurisdicción de San Julián, departamento de Sonsonate, con una extensión superficial de 88,443.96 Mts², inscrito a favor del ISTA a la Matrícula -----00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Occidente, departamento de Sonsonate; al respecto se hacen las siguientes consideraciones:

I. Según el Punto XXVII del Acta de Sesión Ordinaria 28-2002, de fecha 19 de julio de 2002, modificado por el Punto XXVII del Acta de Sesión Ordinaria 37-2002, de fecha 26 de septiembre de 2002, el ISTA acordó adquirir por compraventa el inmueble identificado como **FINCA LAS MERCEDES**, situada en cantón Los Lagartos, jurisdicción de San Julián, departamento de Sonsonate, con un área de **08 Hás. 98 Ás. 79.79 Cás**. Por un valor de ¢524,688.01 equivalente a $59,964.34.

II. No obstante lo anterior, según Escritura Pública de Compraventa ---- del Libro --- otorgada ante los oficios notariales de Agustín González Flores, de fecha ---- de ---- de ----, la señora Luisa del Transito Geromini Ticas, vendió al ISTA un inmueble rustico denominado “Finca las Mercedes, El Planón”, situada en cantón Los Lagartos, jurisdicción de San Julián, departamento de Sonsonate, se estableció que el área correcta es de 8 Hás. 84 Ás. 43.96 Cás., por un precio de ¢524,688.01, equivalentes a $59,964.34, siendo esta la inscrita a favor de este Instituto bajo la Matricula -----00000 del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Occidente, departamento de Sonsonate.

III. En el inmueble denominado como **FINCA LAS MERCEDES PORCIÓN EL PLANON,** situada en cantón Los Lagartos, jurisdicción de San Julián, departamento de Sonsonate, y según Plano en jurisdicción de San Julián, departamento de Sonsonate, con una extensión superficial de 88,443.96 Mts², inscrito a favor del ISTA a la Matrícula -----00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Occidente, departamento de Sonsonate, se implementará un **PROYECTO** de **ASENTAMIENTO COMUNITARIO,** quedando distribuido de la siguiente manera:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **FINCA LAS MERCEDES PORCIÓN EL PLANON (MATRICULA: -----00000)** | | |
| **DESCRIPCION** | **AREAS (Has).** | **AREAS (m2)** |
| **Asentamiento Comunitario (----):** |  | |
|  | 00Has. 31As. 37.81Cas | 3137.81 |
|  | 00Has. 35As. 52.19Cas | 3552.19 |
|  | 00Has. 38As. 40.03Cas | 3840.03 |
|  | 00Has. 16As. 61.52 Cas | 1661.52 |
|  | 00Has. 41As. 12.57 Cas. | 4112.57 |
|  | 00Has. 50As. 56.58Cas. | 5056.58 |
|  | 00Has. 37As. 76.11Cas. | 3776.11 |
|  | 00Has. 42As. 41.33cas. | 4241.33 |
|  | 00Has. 46As. 76.55Cas. | 4676.55 |
|  | 00Has. 37As. 69.08Cas. | 3769.08 |
|  | 00Has. 31As. 43.35 Cas. | 3143.35 |
|  | 00Has. 43As. 89.18Cas. | 4389.18 |
|  | 00Has. 41As. 16.99Cas. | 4116.99 |
|  | 00Has. 38As. 08.29Cas. | 3808.29 |
|  | 00Has. 17As. 61.17Cas. | 1761.17 |
|  | 00Has. 18As. 74.63Cas. | 1874.63 |
|  | 00Has. 18As. 38.75Cas. | 1838.75 |
|  | 00Has. 5As. 38.14Cas. | 538.14 |
|  | 00Has. 13As. 37.74Cas. | 1337.74 |
| **SUBTOTAL** | 06Has. 06As. 32.01Cas. | 60632.01 |
| **Áreas complementarias** |  | |
|  | 00Has. 21As. 22.31Cas. | 2122.31 |
|  | 00Has. 41As. 25.17Cas. | 4125.17 |
| **SUBTOTAL** | 00Has. 62As. 47.48Cas. | 6247.48 |
|  | 02Has. 15As. 64.47Cas. | 21564.47 |
| **TOTAL DEL PROYECTO** | 08Has. 84As. 43.96Cas. | 88443.96 |

Con la presentación de este proyecto se agota su cabida registral.

**RESUMEN DEL PROYECTO.**

----

IV. Mediante informe con referencia UAM-00-007-19, de fecha 7 de enero de 2019, la Unidad Ambiental, realizó inspección de campo en el inmueble denominado **FINCA LAS MERCEDES**, situado en cantón Los Lagartos, jurisdicción de San Julián, departamento de Sonsonate, y según plano en jurisdicción de San Julián, departamento de Sonsonate; con el propósito de determinar en materia ambiental la factibilidad del desarrollo del proyecto de Asentamiento Comunitario, sin afectar los recursos naturales en el referido inmueble, se han identificado aspectos ambientales que han generado y están generado impactos negativos en el ambiente y a los recursos naturales; así mismo que puedan ocurrir al ejecutar actividades que no son amigables con el medio ambiente, y de no implementar medidas de prevención, mitigación y corrección en las actividades antes mencionadas, podrían generar impactos ambientales negativos significativos; por lo que los beneficiarios/as deben acatar las medidas para cada acción, con el objetivo de minimizar dicho impacto al ambiente; de la siguiente manera:

**1)** Reforestación de áreas aledañas al rio.

**2)** Manejo adecuado de aguas residuales.

**3)** Evitar las quemas.

**4)** Manejo adecuado de los desechos sólidos.

**5)** Prácticas Agrícolas adecuadas.

**6)** Hacer uso de prácticas de conservación de suelos.

**Recomendando también que se cumplan los siguientes aspectos técnicos:**

\*Que los beneficiario/as de los inmuebles se comprometan a cumplir con las medidas ambientales anteriormente mencionadas (Esta recomendación es válida mediante el uso de la tierra).

\*Dejar un área de protección de 6 metros, a partir del borde del rio Chiquihuat, tanto en el área de asentamiento como en las parcelas.

Dicho informe ambiental fue actualizado por el de fecha 17 de enero de 2019, con referencia UAM-00-0030-19, emitido por la Unidad Ambiental, en el cual se menciona que las recomendaciones que se hicieron al área que hoy se actualiza, fueron superadas.

Y tomando en consideración lo antes descrito, es factible el desarrollo del Proyecto de Asentamiento Comunitario en la **FINCA LAS MERCEDES, PORCION EL PLANON,** en un área de88,443.96 Mts.²

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

VI. Según informe de fecha 17 de enero de 2019, con referencia SGD-02-0097-19 emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, se recomienda el Valor Promedio de Referencia de la Zona de: $4.55 por metro cuadrado para los solares de vivienda. De conformidad al procedimiento establecido en el instructivo “CRITERIOS DE AVALÚOS PARA LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES PROPIEDAD DEL ISTA”, aprobado en el Punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015 de fecha 21 de enero de 2015.

Tomando en cuenta lo anteriormente expuesto y habiéndose tenido a la vista la siguiente documentación: Informe Técnico del Departamento de Proyectos de Parcelación, acuerdos de Junta Directiva, copias de: resolución de plano, Escritura Pública de Compraventa de inmueble a favor del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, informes ambientales y de Avalúo, Cuadro Resumen de áreas y Plano del Proyecto, se estima procedente resolver favorablemente a lo solicitado.

Estando conforme a Derecho la documentación correspondiente, la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado, por lo que la Junta Directiva en uso de sus facultades y de conformidad al Artículo 18 letras “g” y “h”, de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, **ACUERDA: PRIMERO:** Aprobar el **PROYECTO DE ASENTAMIENTO COMUNITARIO** desarrollado en el inmueble identificado como **FINCA LAS MERCEDES, PORCIÓN EL PLANON,** situada en cantón Los Lagartos, jurisdicción de San Julián, departamento de Sonsonate, y según Plano en jurisdicción de San Julián, departamento de Sonsonate, con una extensión superficial de 88,443.96 Mts²., inscrito a favor del ISTA a la Matrícula ----00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Occidente, departamento de Sonsonate, que comprende: --; según la distribución relacionada en el considerando III del presente punto de acta. **SEGUNDO**:Que de acuerdo a las recomendaciones emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, los beneficiarios y beneficiarias deben cumplir las medidas ambientales establecidas en el considerando IV del presente punto de acta, lo cual deberá consignarse en las respectivas escrituras de transferencia. **TERCERO:** Destinar el Proyecto para beneficiar a personas comprendidas dentro del Programa Campesinos sin Tierra. **CUARTO:** Aprobar el valor promedio de referencia de la zona de:$4.55 por metro cuadrado para los solares de vivienda, que forman parte del presente Proyecto. **QUINTO:** Autorizar a la señora Presidenta para que por sí, o por medio de Apoderado Especial, comparezca al otorgamiento de los correspondientes actos jurídicos intermedios. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.””””

No habiendo más que hacer constar, se levanta la sesión ordinaria número tres dos mil diecinueve, de fecha dieciocho de enero de dos mil diecinueve, a las once horas con diez minutos, firmando los presentes:

LCDA. CARLA MABEL ALVANES AMAYA

PRESIDENTA

SR. VICENTE VENTURA

VICEPRESIDENTE

**DIRECTORES**

SR. CARLOS RIVERA

C/P CARLOS RODRIGUEZ RIVERA

LIC. JOSÉ AGUSTIN VENTURA HERRERA

LCDA. VIOLETA EUGENIA HERRERA DE DIAZ