SESIÓN ORDINARIA No. 10 – 2022 FECHA: 30 DE MARZO DE 2022

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

Justificaron su inasistencia a la presente sesión, los licenciados Ana Guadalupe Mejía de Portillo y Josué Vladimir Ortiz Díaz, Directores Propietaria y Suplente, en su orden, por parte del Banco Central de Reserva.

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

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

**GERENCIA LEGAL**

1. Dictamen jurídico 16, relacionado con autorizar a la Asociación Cooperativa de Producción Agropecuaria Los Achiotales, de R.L., para que transfiera a título de venta 76 lotes agrícolas a favor de 65 asociados y su grupo familiar, resultantes de Proyecto de Lotificación Agrícola desarrollado en HDA. LOS ACHIOTALES, COOPERATIVA 1, 2, 3, PORCIÓN 4 y 5, departamento de La Paz.

**DEPARTAMENTO DE ASIGNACIÓN INDIVIDUAL Y AVALUOS**

1. Dictamen técnico 91, referente a la modificación del Punto V-2 del Acta Ordinaria N° 46-93, de fecha 16 de diciembre de 1993, por corrección de nomenclatura, área, precio e inclusión**, respecto a 01 solar para vivienda,** en HDA. AGUA CALIENTE, PORCIÓN 3, departamento de Santa Ana. ENTREGA 97.
2. Dictamen técnico 92, referente a la **adjudicación en venta de 01 lote agrícola,** en HDA. COLIMITA, departamento de Cuscatlán. ENTREGA 62.
3. Dictamen técnico 93, referente a la modificación del Punto XXXIII del Acta de Sesión Ordinaria 34-2017, de fecha 18 de diciembre de 2017, por exclusión e inclusión, **respecto a 01 solar para vivienda,** en HDA. SAN JOSÉ ARRAZOLA, PORCIÓN GUAYCUME, departamento de San Salvador. ENTREGA 09.
4. Dictamen técnico 94, referente a modificación de los siguientes puntos de Acta: IX de Sesión Ordinaria 32-97, fecha 11 de septiembre de 1997, y XXIV de Sesión Ordinaria 10-98, fecha 12 de marzo de 1998, por corrección de nomenclatura, área, precio, nombre, exclusión e inclusión**, respecto a 04 solares para vivienda,** en HDA. SANTA CLARA, SECTOR EL CASCO PORCIÓN 1 y 2, departamento de La Paz. ENTREGA 33.
5. Dictamen técnico 95, referente a la **adjudicación en venta de 01 solar para vivienda**, en HDA. SANTA CLARA SECTOR EL CASCO, PORCIÓN 2, departamento de La Paz. ENTREGA 34.
6. Dictamen técnico 96, referente a la **adjudicación en venta de 02 solares para vivienda,** en HDA. CORRAL DE MULAS PORCIÓN 3, departamento de Usulután. ENTREGA 05.
7. Dictamen técnico 97, referente a la **adjudicación en venta de 02 solares para vivienda,** en HDA. CORRAL DE MULAS UNO PORCIÓN CUATRO, departamento de Usulután. ENTREGA 07.
8. Dictamen técnico 98, referente a la **adjudicación en venta de 01 solar para vivienda,** en HDA. CORRAL DE MULAS UNO, PORCIÓN CINCO, departamento de Usulután. ENTREGA 08.
9. Dictamen técnico 99, referente a la **adjudicación en venta de 01 solar para vivienda,** en HDA. NANCUHINAME PORCIÓN 5 LOTE 4-A, CIUDAD ROMERO, PORCIÓN 2, departamento de Usulután. ENTREGA 06.
10. Dictamen técnico 100, referente a la **adjudicación en venta de 01 solar para vivienda y 01 lote agrícola,** en HDA. MECHOTIQUE EXCEDENTE HIJUELA 3 POLÍGONO 1, departamento de Usulután. ENTREGA 13.
11. Dictamen técnico 101, referente a la **adjudicación en venta de 02 lotes agrícolas,** en HDA. EL TERCIO PORCIÓN 3-2, PORCIÓN 1, departamento de Usulután. ENTREGA 36.
12. Dictamen técnico 102, referente a la modificación del Punto XXVI del Acta de Sesión Ordinaria 19-2020, de fecha 18 de septiembre de 2020, por exclusión e inclusión, **respecto a 01 lote agrícola,** en HDA. SANTA MARTA EL MARILLO, LOTE NÚMERO 1, PORCIÓN 1, departamento de Usulután. ENTREGA 08.
13. Dictamen técnico 103, referente a la **adjudicación en venta de 02 lotes agrícolas,** en HDA. CHIQUIRÍN, departamento de La Unión. ENTREGA 67.
14. Dictamen técnico 104, referente a la **adjudicación en venta de 01 solar para vivienda,** en HDA. SIRAMA, PORCIÓN 2 CAPITAN GENERAL GERARDO BARRIOS, departamento de La Unión. ENTREGA 15.
15. Dictamen técnico 105, referente a la modificación del Punto XXIV del Acta de Sesión Ordinaria 42-2001, de fecha 01 de noviembre de 2001, por corrección de nomenclatura, área, nombre, exclusión e inclusión,respecto a 01 lote agrícola, en HDA. LA CAÑADA (COMUN 15 DE SEPTIEMBRE) departamento de La Unión. ENTREGA 06.
16. Dictamen técnico 106, referente a la modificación del Punto V-4, de Acta Ordinaria 46-93, de fecha 16 de diciembre de 1993, por corrección de nomenclatura, área y nombre, **respecto 01 lote agrícola,** en HDA. SIRAMA PORCIÓN 3, departamento de La Unión. ENTREGA 07.

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

“””””III) El señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 16, solicitado por el Departamento de Proyectos de Parcelación, mediante oficio con referencia **GDR-03-0517-2021,** de fecha 12 de agosto de 2021, relacionado con autorizar a la **ASOCIACION COOPERATIVA DE PRODUCCION AGROPECUARIA “LOS ACHIOTALES” DE RESPONSABILIDAD LIMITADA,** para que transfiera en propiedad a título de venta -- Lotes Agrícolas a favor de --- asociados, junto a su correspondiente grupo familiar, de los inmuebles resultantes del proyecto de Lotificación Agrícola que será realizado por la misma y supervisado por esta institución, ubicados en jurisdicción de San Pedro Masahuat, departamento de La Paz, identificados registralmente como:

1. **HACIENDA LOS ACHIOTALES COOPERATIVA 1:**

MATRICULA SIRYC --- -00000, área 270,115.64 Mt2.

1. **HACIENDA LOS ACHIOTALES COOPERATIVA 2:**

MATRICULA SIRYC --- -00000, área 140,104.60 Mt2.

1. **HACIENDA LOS ACHIOTALES COOPERATIVA 3:**

MATRICULA SIRYC --- -00000, área 674,105.64 Mt2.

1. **HACIENDA LOS ACHIOTALES PORCIÓN 4:**

MATRICULA SIRYC --- -00000, área 143,352.12 Mt2.

1. **HACIENDA LOS ACHIOTALES PORCIÓN 5:**

MATRICULA SIRYC --- -00000, área 40,827.33 Mt2.

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

1. Que la **ASOCIACION COOPERATIVA DE PRODUCCION AGROPECUARIA “LOS ACHIOTALES” DE RESPONSABILIDAD LIMITADA,** se encuentra legalmente inscrita en el Departamento de Asociaciones Agropecuarias del Ministerio de Agricultura y Ganadería, obteniendo su Decreto de personalidad jurídica desde el día 14 de octubre del año 1982, bajo la codificación: 343-14-SR-14-10-82, con una vigencia del nombramiento de los cuerpos directivos, así: Consejo de Administración, 12 de enero de 2025, y la Junta de Vigilancia, 12 de enero de 2024.
2. La transferencia de inmuebles será ejecutada por la mencionada Asociación Cooperativa, en el Proyecto de Lotificación Agrícola, en un área total de 1,220,361.09 comprendida en 5 de los inmuebles de su propiedad, ubicados en jurisdicción de San Pedro Masahuat, departamento de La Paz, e inscritos en Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección del Centro, departamento de La Paz; el cual ha quedado distribuido de la siguiente manera:

|  |
| --- |
| **CUADRO GENERAL DE AREAS HACIENDA LOS ACHIOTALES COOPERATIVA 1** |
| **MATRICULA --- -00000** |
| **DESCRIPCION** | **AREAS (Hás.)** | **AREAS (m2)** |
| **Lotificación Agrícola (---)** |  |
| POLIGONO 1 (--- Lotes) | 26 Hás,. 88 Ás,. 51.57 Cás. | 268,851.57 |
| **SUB TOTAL** | **26 Hás,. 88 Ás,. 51.57 Cás.** | **268,851.57** |
| CALLES | 00 Hás,. 12 Ás,. 64.07 Cás. | 1,264.07 |
| **TOTAL** | **27 Hás,. 01 Ás,. 15.64 Cás.** | **270,115.64** |

* -- LOTES AGRÍCOLAS. (POL. 1)
* CALLES

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

|  |
| --- |
| **CUADRO GENERAL DE AREAS HACIENDA LOS ACHIOTALES COOPERATIVA 2** |
| **MATRICULA --- -00000** |
| **DESCRIPCION** | **AREAS (Hás.)** | **AREAS (m2)** |
| **Lotificación Agrícola (---)** |  |
| POLIGONO 1 (--- Lotes) | 14 Hás,. 01 Ás,. 04.60 Cás. | 140,104.60 |
| **SUB TOTAL** | **14 Hás,. 01 Ás,. 04.60 Cás.** | **140,104.60** |
| **TOTAL** | **14 Hás,. 01 Ás,. 04.60 Cás.** | **140,104.60** |

* --- LOTES AGRÍCOLAS. (POL. 1)

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

|  |
| --- |
| **CUADRO GENERAL DE AREAS HACIENDA LOS ACHIOTALES COOPERATIVA 3** |
| **MATRICULA --- -00000** |
| **DESCRIPCIÓN** | **AREAS (Hás.)** | **AREAS (m2)** |
| **Lotificación Agrícola (---):** |  |
| POLIGONO 1 (--- Lotes) | 24 Hás,. 78 Ás,. 18.66 Cás. | 247,818.66 |
| POLIGONO 2 (--- Lotes) | 22 Hás,. 72 Ás,. 80.91 Cás. | 227,280.91 |
| POLIGONO 3 (--- Lotes) | 19 Hás,. 03 Ás,. 70.58 Cás. | 190,370.58 |
| **SUB TOTAL** | **66 Hás,. 54 Ás,. 70.15 Cás.** | **665,470.15** |
| CALLES | 00 Hás,. 86 Ás,. 35.49 Cás. | 8,635.49 |
| **TOTAL**  | **67 Hás,. 41 Ás,. 05.64 Cás.** | **674,105.64** |

* --- LOTES AGRÍCOLAS. (POL. 1, 2 Y 3).
* CALLES.

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

|  |
| --- |
| **CUADRO GENERAL DE AREAS HACIENDA LOS ACHIOTALES PORCIÓN 4** |
| **MATRICULA --- -00000** |
| **DESCRIPCION** | **AREAS (Hás.)** | **AREAS (m2)** |
| **Lotificación Agrícola (---)** |  |
| POLIGONO 1 (--- Lotes) | 12 Hás,. 14 Ás,. 72.23 Cás. | 121,472.23 |
| **SUB TOTAL** | **12 Hás,. 14 Ás,. 72.23 Cás.** | **121,472.23** |
| **TOTAL** | **12 Hás,. 14 Ás,. 72.23 Cás.** | **121,472.23** |

* --- LOTES AGRÍCOLAS. (POL. 1)

Con el presente proyecto no se agota la cabida registral del inmueble**,** quedando un **Resto Registral** de **21,879.89 m2**.

|  |
| --- |
| **CUADRO GENERAL DE AREAS HACIENDA LOS ACHIOTALES PORCIÓN 5** |
| **MATRICULA --- -00000** |
| **DESCRIPCION** | **AREAS (Hás.)** | **AREAS (m2)** |
| **Lotificación Agrícola (---)** |  |
| LOTE 43 | 00 Hás,. 82 Ás,. 86.44 Cás. | 8,286.44 |
| LOTE 44 | 00 Hás,. 62 Ás,. 76.54 Cás. | 6,276.54 |
| **SUB TOTAL** | **01 Hás,. 45 Ás,. 62.98 Cás.** | **14,562.98** |
| **TOTAL** | **01 Hás,. 45 Ás,. 62.98 Cás.** | **14,562.98** |

* --- LOTES AGRÍCOLAS (POL. 1).

Con el presente proyecto no se agota la cabida registral del inmueble**,** quedando un **Resto Registral** de **26,264.35 m2**.

|  |
| --- |
| **CUADRO DE AREAS UTILES** |
| **DESCRIPCION** | **AREAS (Hás.)** | **AREAS (m2)** |
| COOPERATIVA 1 | 27 Hás,. 01 Ás,. 15.64 Cás. | 270,115.64 |
| COOPERATIVA 2 | 14 Hás,. 01 Ás,. 04.60 Cás. | 140,104.60 |
| COOPERATIVA 3 | 67 Hás,. 41 Ás,. 05.64 Cás. | 674,105.64 |
| PORCIÓN 4 | 12 Hás,. 14 Ás,. 72.23 Cás. | 121,472.23 |
| PORCIÓN 5 | 01 Hás,. 45 Ás,. 62.98 Cás. | 14,562.98 |
|  **TOTAL GENERAL**  | **122 Hás,. 03 Ás,. 61.09 Cás.** | **1,220,361.09** |

RESUMEN TOTAL

* --- LOTES AGRICOLAS.
* CALLES.
1. A efecto que la **ASOCIACION COOPERATIVA DE PRODUCCION AGROPECUARIA “LOS ACHIOTALES” DE RESPONSABILIDAD LIMITADA,** acuerde la transferencia de Lotes Agrícolas a favor de sus asociados y su respectivo grupo familiar; en cumplimiento al Artículo 8-A de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas y Beneficiarios de la Reforma Agraria, se requirieron los dictámenes que a continuación se detallan, mismos que se encuentran en el expediente que lleva el Departamento de Asociaciones Agropecuarias del Ministerio de Agricultura y Ganadería, según detalle:
2. Dictamen Técnico emitido por ese Departamento, donde consta que la aludida Asociación Cooperativa cumple con el Concepto Dinámico de Cabida, conceptualizado en el Artículo 25 del mismo cuerpo legal.
3. Dictamen Técnico emitido por el Departamento supra, en el que se establece que con la transferencia de Lotes Agrícolas, no se afecta la unidad de la estructura productiva de la tierra.
4. Dictamen técnico emitido por la Dirección General de Ordenamiento Forestal, Cuencas y Riego del Ministerio de Agricultura y Ganadería, en el que se hace constar que con la enajenación no se afectará el uso y conservación de los recursos naturales renovables.

Según dictamen emitido por la Dirección General de Ordenamiento Forestal, Cuencas y Riego del Ministerio de Agricultura y Ganadería de fecha 13 de julio de 2021, no hay ningún inconveniente en ejecutar el Proyecto de Lotes Agrícolas en el inmueble en referencia, realizando así las siguientes recomendaciones según lo establece la inspección realizada en la Asociación Cooperativa “LOS ACHIOTALES”:

* Se recomienda hacer uso de fertilizantes orgánicos y evitar el uso de productos agroquímicos para no contaminar los mantos acuíferos por encontrarse muy superficiales;
* Son suelos con potencial para fines agrícolas, no se recomienda cambiarlos para otros fines.

* Evitar quemar los cañales.
1. Habiéndose realizado los tres dictámenes anteriores, la Asociación Cooperativa, procedió a celebrar Asamblea General Extraordinaria de fecha 7 de septiembre de 2021, en presencia de los delegados del Departamento de Asociaciones Agropecuarias del Ministerio de Agricultura y Ganadería, del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria y de la Fiscalía General de la República, **ACORDANDO**: Rectificar el acuerdo de Asamblea General Extraordinaria celebrada el 16 de marzo 2007; en el sentido de transferir y asignar a título de venta lotes agrícolas a los asociados, fijar el precio y autorizar al presidente para que firme las escrituras, por el siguiente ACUERDO: Transferir a título de venta en área de ciento ochenta y cuatro manzanas seis mil seiscientos noventa y siete varas cuadradas aproximadamente a sesenta y cinco asociados y sugrupo familiar, fijar el precio de venta y autorizar al presidente para que firme las escrituras, acordando por unanimidad establecer el metro cuadrado en tres centavos de dólar de los Estados Unidos de América”; lo anterior de conformidad al **ACTA NÚMERO CINCO,** asentada en el Libro de Actas de Asamblea General Extraordinaria Número Dos que para tales efectos lleva la misma Asociación Cooperativa.
2. Es importante aclarar, que en 2 de los Proyectos ejecutados por la enunciada Asociación Cooperativa, incluye dos restos los cuales suman en conjunto 48,144.24 metros cuadrados, correspondientes a los inmuebles identificados como **HACIENDA LOS ACHIOTALES, PORCIÓN 4, quedando un Resto Registral con un área de: 21,879.89 Mt²., con Matrícula --- -00000 y HACIENDA LOS ACHIOTALES, PORCIÓN 5, quedando un Resto Registral con un área de: 26,264.35 M2., con Matrícula --- -00000.**
3. De acuerdo a lo prescrito en los artículos 8 inciso 3º y 8-A de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas y Beneficiarios de la Reforma Agraria, las asociaciones cooperativas podrán transferir a título de venta a favor de sus asociados y su correspondiente grupo familiar, lotes agrícolas, teniendo el cuidado que sumado a lo ya poseído en su totalidad, no exceda de siete hectáreas y que las transferencias a realizar no contribuyan al deterioro de los recursos naturales renovables, ni afecte la unidad de la estructura productiva de la tierra.
4. Según consta en oficio con referencia UAM-00-201-2020, de fecha 14 de octubre de 2020, la Unidad Ambiental Institucional realizó inspección de campo en la propiedad denominada **HACIENDA LOS ACHIOTALES**, con el propósito de determinar la factibilidad en materia ambiental del desarrollo de un proyecto de Lotificación Agrícola sin afectar los recursos naturales; por lo que se practicó una evaluación ambiental, en la cual se identificó aspectos que están o pueden generar impactos negativos, y de no implementar medidas de prevención podrían configurarse en impactos significativos negativos; por lo que se deben implementar las medidas que se sugieren a continuación:
* Evitar la quema de rastrojos del cultivo de caña de azúcar:
* Minimizar el uso de agroquímicos en los cultivos;
* Realizar rotación de cultivos para evitar acidez de los suelos por aplicaciones de grandes cantidades de fertilizantes nitrogenados en el cultivo de caña de azúcar.

Recomendando además:

1. Evitar la práctica de la quema de los cañales.
2. Evitar las aplicaciones excesivas de agroquímicos en los diferentes cultivos.
3. Cumplir con las diferentes recomendaciones y medidas de prevención correspondiente a la Evaluación Ambiental.

Concluyendo que el desarrollo del presente proyecto de Lotificación Agrícola es factible, siempre y cuando se cumpla con las diferentes recomendaciones y medidas ambientales consideradas en el referido informe.

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

1. De conformidad a constancia emitida por el Departamento de Créditos de este Instituto, de fecha 28 de septiembre de 2021, la precitada Asociación Cooperativa, se encuentra solvente de su compromiso financiero, que tenía en concepto de Deuda Agraria, con este Instituto, **al haber cancelado en su totalidad el día 19 de febrero de 1999,** acogiéndose a los beneficios del Decreto Legislativo N° 263.

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 8, 8-A, de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas y Beneficiarios de la Reforma Agraria, y artículos 27 y 29 de su Reglamento, **ACUERDA: PRIMERO:** Autorizar la transferencia de --- Lotes Agrícolas resultantes del proyecto de Lotificación Agrícola, realizado por la ASOCIACION COOPERATIVA DE PRODUCCION AGROPECUARIA “LOS ACHIOTALES” DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, en los inmuebles de su propiedad, ubicados en jurisdicción de San Pedro Masahuat, departamento de La Paz, según detalle **1)** HACIENDA LOS ACHIOTALES COOPERATIVA 1, con Matrícula --- -00000 y un área de 270,115.64 Mt2., que comprende --- Lotes Agrícolas Polígono 1 y calles; **2)** HACIENDA LOS ACHIOTALES COOPERATIVA 2, con Matrícula --- -00000 y un área de 140,104.60 Mt2., que comprende --- Lotes Agrícolas Polígono 1; **3)** HACIENDA LOS ACHIOTALES COOPERATIVA 3, con Matrícula --- -00000 y con un área de 674,105.64 Mt2., que comprende --- Lotes Agrícolas Polígono 1, 2 y 3 y calles; **4)** HACIENDA LOS ACHIOTALES PORCIÓN 4, con Matrícula --- -00000 y un área de 121,472.23 Mt2., que comprende --- Lotes Agrícolas Polígono 1, **quedando un Resto Registral con un área de: 21,879.89 Mt².**; **5)** HACIENDA LOS ACHIOTALES PORCIÓN 5, con Matrícula --- -00000; y un área de 14,562.98 Mt2.; que comprende --- Lotes Agrícolas Polígono 1, **quedando un Resto Registral con un área** **de: 26,264.35 Mt².;** existiendo un resto registral por ambas porciones 48,144.24 metros cuadrados; todos inscritos en el Registro de La Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección del Centro, departamento de La Paz; a favor de --- asociados y grupo familiar, quedando entendido que este Instituto autoriza que la referida Cooperativa otorgue las respectivas escrituras de compraventa a favor de los mismos en proindiviso y partes iguales. **SEGUNDO:** Advertir a la **ASOCIACION COOPERATIVA DE PRODUCCION AGROPECUARIA “LOS ACHIOTALES” DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, que deberá cumplir con las recomendaciones señaladas en el informe técnico de la Dirección General de Ordenamiento Forestal, Cuencas y Riego del Ministerio de Agricultura y Ganadería, de fecha 13 de julio del año 2021, y las efectuadas por la Unidad Ambiental Institucional. **TERCERO**: Se recomienda a la Asociación Cooperativa, que debe notificar el presente acuerdo al Departamento de Asociaciones Agropecuarias del Ministerio de Agricultura y Ganadería. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFÍQUESE.””””””””

“””””IV) El señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen técnico 91, referente a la **modificación del** **Punto V-2 de Acta Ordinaria 46-93, de fecha 16 de diciembre de 1993,** mediante el cual se aprobó nómina de beneficiarios del proyecto de Lotificación AgrícolayAsentamiento Comunitario en **HACIENDA AGUA CALIENTE PORCIÓN 3,** desarrollado en la **HACIENDA AGUA CALIENTE,** ubicada en cantones El Cujucuyo y el Jute, jurisdicción de Texistepeque, departamento de Santa Ana, y registralmente, en cantón El Jute, jurisdicción Texistepeque, departamento de Santa Ana, **código de proyecto 021302, SSE 99, entrega 97;** en cual el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, hace las siguientes consideraciones:

1. El inmueble fue adquirido según acuerdo de Junta Directiva contenido en el Punto II-6, de Sesión Ordinaria N° 35-86, de fecha 12 de septiembre de 1986, este Instituto adquirió por expropiación el inmueble denominado **HACIENDA AGUA CALIENTE**, de conformidad a los Decretos Leyes 153, 154 y 220 de la Junta Revolucionaria de Gobierno, inscrita bajo el número --- del tomo ---, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Occidente, departamento de Santa Ana, con una extensión registral de 287 Hás. 00 Ás. 60.92 Cás., y de acuerdo al Instituto Geográfico Nacional con un área de 616 Hás. 64 Ás. 73.00 Cás., por un precio de $59,462.86, a razón de $96.43 por hectárea y de $0.009643 por metro cuadrado.

El inmueble fue remedido y segregado, generando 4 porciones detalladas así:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| DESCRIPCIÓN | ÁREAS (Hás) | ÁREAS (Mt.²) | MATRICULA |
| Porción Uno | 257 Hás. 73 Ás. 73.84 Cás. | 2,577,373.84 | --- -00000 |
| Porción Dos | 38 Hás. 04 Ás.82.69 Cás. | 380,482.69 | --- -00000 |
| Porción Tres | 158 Hás. 57 Ás. 60.15 Cás. | 1,585,760.15 | --- -00000 |
| Porción Cuatro | 299 Hás. 85 Ás.07.27 Cás. | 2,998,507.27 | --- -00000 |
| TOTAL | **754 Hás. 21 Ás. 23.95 Cás.** | **7,542,123.95** |  |

1. Me

Mediante el Punto XXI, del Acta de Sesión Ordinaria 34-2010 de fecha 30 de septiembre de 2010, se aprobaron los proyectos de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario denominados como Agua Caliente, Porciones 1, 2,3 y 4, en el inmueble en mención,pero por haberse reducido las áreas inscritas y debido a la aprobación de nuevos planos por parte del Centro Nacional de Registros, en el PuntoXII, del Acta de Sesión Ordinaria 42-2014, de fecha 19 de noviembre de 2014, fue modificada la porción **HACIENDA AGUA CALIENTE PORCIÓN 3,** que incluye: --- Lotes Agrícolas (Pol. del 7 al 10, 13, y del 15 al 22), --- Solares para Vivienda, (Pol. A, B, C, D, E, H, I, J, L y M), 22 zonas de protección (1 al 22), 5 bosques (1 al 5) 6 canaletas (1 al 6) Iglesia, y calles, total área de: 158 Hás 57 Ás 60.15 Cás., inscrito a la matrícula --- -00000.

1. **En el Punto V-2 de Acta Ordinaria 46-93, de fecha 16 de diciembre de 1993**, se adjudicó entre otros, el **solar ---, Polígono ---**,con un área de 3,420.74 Mts.² y un precio de $ 301.03, a favor del señor: Jose Ricardo García.
2. Habiéndose actualizado la información de la adjudicación del inmueble, se hace necesaria la modificación del Punto de Acta citado anteriormente, por las siguientes causales:
3. Corregir nomenclatura, área y precio del Solar ---, Polígono ---, esto debido a que Junta Directiva aprobó la adjudicación del inmueble con un área de 3,420.74 Mts.² y un precio de $ 301.03; sin embargo, al reprocesar los planos e inscribir la Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, resultó que la nomenclatura, área y precio han variado, siendola identificación correcta **SOLAR ---, POLÍGONO ---, PORCIÓN 3,** con un área de 4,143.42 Mt²; y con un precio de $ 364.62, según valúo de fecha 23 de noviembre de 2021, existiendo una diferencia de área de 722.68 Mt², por lo tanto, el titular de la adjudicación tendrá que cancelar la cantidad de $63.59, adicional a su deuda agraria, a quien se le notificó previamente, manifestando estar de acuerdo, constando en el Acta de Reconocimiento de Pago, por Área que Excede a la Adjudicada, de fecha 25 de noviembre de 2021, anexa al expediente respectivo.
4. Incluir a la señora JUANA TEOFILA SALGUERO ESCOBAR**,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, en su calidad de --- del titular, según Solicitud de Inclusión de Beneficiaria, de fecha 25 de noviembre de 2021.
5. Conforme acta de posesión material de fechas 25 de noviembre de 2021, elaborada por el técnico del Centro Estratégico de Transformación e Innovación Agropecuaria CETIA I, Sección de Transferencia de Tierras, señor Manuel Alfonso Azmitia Aguirre, el beneficiario se encuentra poseyendo el inmueble de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 27 años.
6. De acuerdo a declaración simple contenida en la Solicitud de Adjudicación de Inmueble de fecha 25 de noviembre de 2021, el adjudicatario manifiesta que ni él ni la integrante de su grupo familiar son empleados de ISTA; situación verificada en el Sistema de Consulta de Solicitantes para Adjudicaciones que contiene la Base de Datos de Empleados de este Instituto.

Tomando en cuenta lo expuesto y habiendo tenido a la vista: Cuadro de causales, Listado de valores y extensiones, reporte de valúo del solar, Solicitud de Adjudicación de Inmueble, copia de acuerdo de Junta Directiva, copias de Documentos Únicos de Identidad y Tarjetas de Identificación Tributaria, Acta de Posesión Material, Constancia de cancelación de crédito, Acta de reconocimiento de pago por área que excede a la adjudicada , reporte de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones emitido por el Centro Estratégico de Transformación e Innovación Agropecuaria CETIA I, Sección de Transferencia de Tierras, y el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, reporte de inmueble pendiente de escriturar, copia de Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor de ISTA, se estima procedente resolver favorablemente a lo solicitado.

Estando conforme a Derecho la documentación correspondiente, el Departamento de Asignación Individual y Avalúos con la aprobación de la Gerencia de Desarrollo Rural, recomienda aprobar lo solicitado, por lo que la Junta Directiva en uso de sus facultades y de conformidad al Artículo 18 letras “g” y “h” de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria,  **ACUERDA: PRIMERO: Modificar el Punto V-2 del Acta Ordinaria 46-93, de fecha 16 de diciembre de 1993,** en el cual se aprobó la adjudicación del **Solar ---, Polígono ---,** en los siguientes términos: **a)** Corregir nomenclatura, área y precio del Solar ---, Polígono ---, con un área de 3,420.74 Mts.² y un precio de $ 301.03; siendo lo correcto **SOLAR ---, POLÍGONO ---, PORCIÓN ---,** con un área de 4,143.42 Mt², y con un precio de $ 364.62, existiendo un aumento de área de 722.68 Mts.², más de lo aprobado, y **b)** Incluir a la señora JUANA TEOFILA SALGUERO ESCOBAR, de generales antes expresadas; inmueble ubicado en el Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario en **HACIENDA AGUA CALIENTE PORCIÓN 3,** desarrollado en **HACIENDA AGUA CALIENTE,** ubicada en cantones El Cujucuyo y el Jute, jurisdicción de Texistepeque, departamento de Santa Ana, y registralmente, en cantón El Jute, jurisdicción de Texistepeque, 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: 97**  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---  | Solares: --- -00000  | HACIENDA AGUA CALIENTE PORCION 3  | ---  | --- | 4143.42  | 364.62  | 3190.43  |
| 4143.42  | 364.62  | 3190.43  |
| **Área Total: 4143.42**  **Valor Total ($): 364.62**  **Valor Total (¢): 3190.43**  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES**  | **1**  | **4143.42**  | **364.62**  | **3190.43**  |
| **TOTAL LOTES**  | **0**  | **0**  | **0**  | **0**  |

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

“””””V) A solicitud de la señora: **MARIA JULIA ROMERO DE ROMERO**, de --- años de edad, ---, del domicilio y departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y --- **GERVACIO ANTONIO ROMERO GARCIA**, de --- años de edad, ---, del domicilio y departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; el señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva dictamen técnico **92**, relacionado con la adjudicación en venta de **01 lote agrícola**, perteneciente al Proyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado en la HACIENDA COLIMA, LUGAR POTRERO EL COYOLITO (REM), denominado el Proyecto como HACIENDA COLIMITA, **código de proyecto 071512, SSE 437, entrega 62;** en el cual el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, hace las siguientes consideraciones:

1. El Instituto de Colonización Rural (ICR) adquiere por donación por parte de la Sociedad Colectiva Agrícola “Orellana Valdez Hermanos”, un inmueble desmembrado de la Hacienda Colima, con un área de 104 Hás. 98 Ás. 66.40 Cás., y con un precio $6,857.14, a razón de $0.008632 el metro cuadrado y de $0.8632 por hectárea, según consta en Escritura Pública de Donación número --- del Libro ---, otorgada el día --- de --- de ---, ante los oficios notariales de la Licenciada Marina Aguilar Guerrero, inscrita al número --- Libro --- del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Sexta Sección del Centro, departamento de Cuscatlán. Este inmueble fue traspasado a favor del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria (ISTA) por Ministerio de Ley según el Artículo 117 de la Ley de Creación del ISTA.
2. Mediante 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, que comprende: --- Solares (Polígonos del A al V), Zonas de Protección (1 y 2), zona verde, quebradas y calles, en un área total de 41 Hás 11 Ás 15.76 Cás, inscrita a favor del ISTA a la matrícula --- -00000. El cual fue modificado mediante Acuerdo contenido en el Punto XXII del Acta de Sesión Ordinaria 14-2015, de fecha 15 de abril de 2015, en el sentido de: a) Cambiar el programa al que serían destinados los inmuebles siendo lo correcto el Programa de Solidaridad Rural; b) Aprobar los valores bases de venta de los inmuebles que forman parte del referido proyecto; y c) Autorizar al Departamento de Proyectos de Parcelación para cambiar en el Sistema Institucional Integrado de Escrituración (SIIE) la denominación de los inmuebles para que sean identificados como lotes agrícolas. Aprobándose el valor base de venta para los lotes agrícolas con clase de suelo IVes,de $0.368893 por metro cuadrado. Lo anterior de conformidad al procedimiento establecido en el Instructivo “Criterios de Avalúos para la Transferencia de Inmuebles Propiedad de ISTA” aprobado en el Punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015 de fecha 21 de enero de 2015 y según reporte de valúo de fecha 29 de octubre de 2021. Inmueble para beneficiar a la solicitante calificada en el Programa de **Campesinos Sin Tierra.**
3. Conforme al Acta de Posesión Material de fecha 14 de diciembre de 2020, elaborada por la técnico del Centro Estratégico de Transformación e Innovación Agropecuaria CETIA II, SecciónTransferencia de Tierras, señora Sonia Dubón, la solicitante se encuentra poseyendo el inmueble de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 1 año.
4. De acuerdo a declaración simple contenida en la solicitud de adjudicación de inmueble de fecha 14 de diciembre de 2020, la solicitante manifiesta que ni ella ni el integrante de su grupo familiar son empleados del ISTA; situación verificada en el Sistema de Consulta de Solicitantes para Adjudicaciones que contiene la Base de Datos de Empleados de este Instituto.
5. 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 tiene diferencia en cuanto área, valor y uso, por lo que administrativamente será identificado como lote.

Se ha tenido a la vista: Cuadro de Valores y Extensiones, reporte de valúo por lote agrícola, solicitud de adjudicación de inmueble, copias de Documentos Únicos de Identidad y de Tarjetas de Identificación Tributaria, Acta de Posesión Material, listado de solicitantes de inmuebles, Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, reporte de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones generados por el Centro Estratégico de Transformación e Innovación Agropecuaria CETIA II, Sección de Transferencia de Tierras, y por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos; con lo que se justifican las circunstancias legales para sustentar dicha petición y que además la beneficiaria cumple con los requisitos necesarios para la adjudicación, por lo que el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, recomienda aprobar lo solicitado.

Con base a lo expuesto anteriormente y de conformidad a los Artículos 105 inciso primero de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “a”, “g” y “h”, 51 y 52 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en relación al artículo 3 de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de Las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas Beneficiarios de la Reforma Agraria, la Junta Directiva, **ACUERDA: PRIMERO:** Aprobar la adjudicación y transferencia por compraventa de 01 lote agrícola a favor de la señora: **MARIA JULIA ROMERO DE ROMERO**, y --- **GERVACIO ANTONIO ROMERO GARCIA,** de las generales antes relacionadas, inmueble ubicado en el Proyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado en la **HACIENDA COLIMA, LUGAR POTRERO EL COYOLITO (REM),** denominado el Proyecto como **HACIENDA COLIMITA,** situado en la 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: 62**  |

**Tasa de Interés: 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---  | Lotes: --- -00000  | HACIENDA COLIMA  | --- | ---  | 1750.00  | 645.56  | 5648.65  |
| 1750.00  | 645.56  | 5648.65  |
| **Área Total: 1750.00**  **Valor Total ($): 645.56**  **Valor Total (¢): 5648.65**  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES**  | **0**  | **0**  | **0**  | **0**  |
| **TOTAL LOTES**  | **1**  | **1750.00**  | **645.56**  | **5648.65**  |

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

“””””VI) El señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen técnico 93, referente a la **modificación del** **Punto XXXIII del Acta de Sesión Ordinaria 34-2017, de fecha 18 de diciembre de 2017,** perteneciente a **PROYECTO DE ASENTAMIENTO COMUNITARIO** desarrollado en la **HACIENDA SAN JOSE ARRAZOLA, PORCIÓN GUAYCUME,** ubicada en la jurisdicción de Guazapa, departamento de San Salvador; **código de proyecto 061807, SSE 580, entrega 09; el cual el Departamento de Asignación Individual y Avalúos,** hace las siguientes consideraciones:

1. El Instituto de Colonización Rural adquirió un área de 321 Hás. 00 As. 00 Cas, por un valor de $ 23,714.29 a razón de un precio por hectárea de $ 73.88 y por metro cuadrado de: $ 0.0073876; del inmueble identificado como Parcela Nueve, segregado de la Hacienda San Jose según Escritura Pública de Compraventa número --- del Libro ---, del Protocolo del Notario Guillermo Romero Hernández, otorgada en la ciudad de San salvador el día --- de --- de ---, inscrito al número ---, del Libro ---, trasladada a favor de este Instituto, al número --- del Libro ---, ambas inscripciones del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, departamento de San Salvador.

Habiéndose realizado 163 segregaciones a favor de igual número de beneficiarios calificados por el ICR y el ISTA, quedando un área a favor de este Instituto de 40 Hás. 32 Ás .35.21 Cás, inscrita a la matrícula --- -00000 del Registro en mención.

1. Mediante el Punto XXIX del Acta de Sesión Ordinaria 20-2016 de fecha 29 de junio de 2016, se aprobó el Proyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble en mención, con un área de 01 Hás. 41 Ás. 31.72 Cás., que comprende: --- solares para vivienda (Polígonos A y B), Zona de Protección y calle; inscrito a favor del ISTA a la matrícula --- -00000.
2. En el **Punto XXXIII del Acta de Sesión Ordinaria 34-2017, de fecha 18 de diciembre de 2017**, se adjudicó entre otros el **Solar ---, Polígono ---,** con un área de 396.32 Mts.², y un precio de $1,965.75, a favor de los señores: ADRIANA BEATRIZ CARRERO AGUILAR y JOSE DANILO FUENTES UMAÑA.
3. Habiéndose actualizado la información de la adjudicación del inmueble, se hace necesaria la modificación del Punto de Acta citado anteriormente, por las siguientes causales:
4. Excluir al señor JOSE DANILO FUENTES UMAÑA, por la causal de renuncia, según Solicitud de Exclusión de Beneficiario de fecha 27 de agosto de 2021, suscrita por ADRIANA BEATRIZ CARRERO AGUILAR; causal comprobada con la Declaración Jurada de fecha 1 de mayo de 2021, otorgada ante los oficios del Notario Carlos Dagoberto Gavidia Ventura, en la que manifiesta que sin mediar fuerza o vicio del consentimiento alguno, de manera unilateral y voluntaria, renuncia a la adjudicación del inmueble anteriormente descrito, en el que exime además al ISTA de todo tipo de responsabilidad, documentos anexos al expediente respectivo.
5. Incluir al señor JONATHAN ALEXIS ZELAYA GUARDADO, de --- años de edad, ---, del domicilio de Apopa, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número ---, en su calidad de --- de la titular, según Solicitud de Inclusión de beneficiario de fecha -- de -- de ---.
6. Conforme al acta de posesión material de fecha 11 de mayo de 2021, elaborada por el técnico del Centro Estratégico de Transformación e Innovación Agropecuaria CETIA II, Sección de Transferencia de Tierras, Carlos Mauricio Siliezar, la beneficiaria se encuentra en poseyendo el inmueble de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 4 años.
7. De acuerdo a declaración simple contenida en la Solicitud de Adjudicación de Inmueble de fecha 27 de mayo de 2021, la adjudicataria manifiesta que ni ella ni el integrante de su grupo familiar son empleados del ISTA; situación verificada en el Sistema de Consulta de Solicitantes para Adjudicaciones que contiene la Base de Datos de Empleados de este Instituto.

Tomando en cuenta lo expuesto y habiendo tenido a la vista: Cuadro de causales, Listado de Valores y Extensiones, reporte de valúo por solar de vivienda, solicitud de adjudicación de inmueble, solicitud de exclusión e inclusión de beneficiarios, copias de Documentos Únicos de Identidad y de Tarjetas de Identificación Tributaria, Declaración Jurada, Certificación de Partida de Nacimiento, acta de posesión material, Estado de Cuenta, Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, reportes de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones generados por el Centro Estratégico de Transformación e Innovación Agropecuaria CETIA II, Sección de Transferencia de Tierras, y por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, Reporte de inmuebles pendientes de Escriturar, es procedente resolver favorablemente a lo solicitado.

Estando conforme a Derecho la documentación correspondiente, el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, con la aprobación de la Gerencia de Desarrollo Rural, recomienda aprobar lo solicitado, por lo que la Junta Directiva en uso de sus facultades y de conformidad a los artículos 105 inciso 1° 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, **ACUERDA: PRIMERO: Modificar el Punto XXXIII del Acta de Sesión Ordinaria 34-2017, de fecha 18 de diciembre de 2017,** en el cual se aprobó la adjudicación, entre otros del **Solar ---, Polígono ---,** en los siguientes términos**: a)** Excluir al señor JOSE DANILO FUENTES UMAÑA, por RENUNCIA; y **b)** Incluir al señor JONATHAN ALEXIS ZELAYA GUARDADO de las generales antes mencionadas; inmueble ubicado en el **PROYECTO DE ASENTAMIENTO COMUNITARIO** desarrollado en la **HACIENDA SAN JOSE ARRAZOLA, PORCION GUAYCUME,** situada en jurisdicción de Guazapa, departamento de San Salvador; quedando la adjudicación de acuerdo al cuadro de valores y extensiones siguiente:

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

|  |
| --- |
| **No DE ENTREGA: 09**  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---  | Solares: --- -00000  | PORCION GUAYCUME  | ---  | --  | 396.32  | 1965.75  | 17200.31  |
| 396.32  | 1965.75  | 17200.31  |
| **Área Total: 396.32**  **Valor Total ($): 1965.75**  **Valor Total (¢): 17200.31**  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES**  | **1**  | **396.32**  | **1965.75**  | **17200.31**  |
| **TOTAL LOTES**  | **0**  | **0**  | **0**  | **0**  |

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

 “””””VII) El señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen técnico 94, referente a la modificación de los siguientes **Puntos de Acta: IX de Sesión Ordinaria 32-97, fecha 11 de septiembre de 1997, y XXIV de Sesión Ordinaria 10-98, fecha 12 de marzo de 1998**, mediante los cuales se aprobó nómina de beneficiarios, en el Proyecto de Asentamiento Comunitario en la **HACIENDA SANTA CLARA II,** hoy identificadocomo **SECTOR EL CASCO PORCIÓN 1 y SECTOR EL CASCO PORCION 2,** desarrollados en **HACIENDA SANTA CLARA,** situada en jurisdicción de San Luis Talpa, departamento de La Paz; **código de SIIE 081318, SSE 1937; entrega 33,** en el cual el Departamento de al respecto se hacen las siguientes consideraciones:

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

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

1. Mediante el Punto VIII del Acta de Sesión Ordinaria 32-97, de fecha 11 de septiembre de 1997, se aprobó el proyecto de Asentamiento Comunitario en el inmueble en mención, pero debido a la aprobación de nuevos planos por parte del Centro Nacional de Registros, fue modificado por el **Punto VII de Sesión Ordinaria 09-2020 de fecha 5 de marzo de 2020**, en el que se aprobó entre otros, los Proyectos de Asentamiento Comunitario denominados: **SECTOR EL CASCO PORCIÓN 1**, que incluye --- solares para vivienda en los Polígonos D, F, H, I, J y K, cancha de futbol y calles, en un área de 15 Hás., 29 Ás., 34.03 Cás., inscrito a la matrícula --- -00000, y **SECTOR EL CASCO PORCIÓN 2**, que incluye --- solares para vivienda en los Polígonos E y G, 1 área ISTA y calles, en un área de 05 Hás., 30 Ás., 91.11 Cás., inscrito a la matrícula --- -00000.
2. **En el Punto IX del Acta de Sesión Ordinaria 32-97, de fecha 11 de septiembre de 1997**, se adjudicó entre otros, los siguientes inmuebles: **Solar ---, Polígono ---,** con un área de 931.78 Mts.², y un precio de $119.27, a favor de los señores: María Isabel Sibrian Herrera, Blanca Azucena Sibrian, Flor Imelda Sibrian y René Orlando Sibrian; **Solar ---, Polígono ---,** con un área de 913.74 Mts.², y un precio de $116.96, a favor de los señores: José Martínez Peña, Daniel Eliseo Peña Echegoyen y Milagro Velsy Idalia Echegoyen; y **Solar ---, Polígono ---,** con un área de 1,714.48 Mts.², y un precio de $219.45, a favor de los señores: Santos Román Mejía Martínez, Daniel Santos Mejía Escobar, María de la O Escobar, María Isabel Mejía Escobar y Silvia Lorena Mejía Escobar.

**En el Punto XXIV del Acta de Sesión Ordinaria 10-98, de fecha 12 de marzo de 1998,** se adjudicó entre otros, el **Solar ---, Polígono ---**, con un área de 1,008.79 Mts.², y un precio de $129.12, a favor de los señores: Alfonso Grande, Glenda Maricela Reyes Silva, Reina Isabel Silva y Reina Yecenia Silva.

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

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

**Solar ---, Polígono ---**

1. Corregir nomenclatura y área, del Solar ---, Polígono ---, esto debido a que Junta Directiva aprobó la adjudicación con un área de 931.78 Mts.², sin embargo, al reprocesar los planos e inscribir la Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor de ISTA, resultó que la nomenclatura y área han variado, siendola identificación correcta **SOLAR ---, POLÍGONO ---, SECTOR EL CASCO PORCIÓN 1,** con un área de 924.97 Mts.²; resultando que ésta ha disminuido en 6.81 Mts.², lo cual ha sido aceptado por el titular de la adjudicación, según consta en el Acta de Aceptación de Corrección de Nomenclatura y Reducción de Área de Inmueble, de fecha 13 de diciembre de 2021, anexa al expediente respectivo.
2. Excluir a la señora MARÍA ISABEL SIBRIAN HERRERA, por FALLECIMIENTO, causal comprobada con la Certificación a página N° 88, Tomo 1, del Libro 98 de Partidas de Defunción que la Alcaldía Municipal de San Luis Talpa, departamento de La Paz, llevó en el año 2015, en la que consta que la referida señora,falleció el día 15 de julio de 2015, según Solicitud de Exclusión de beneficiaria de fecha 13 de diciembre de 2021.
3. Excluir a la señora Flor Imelda Sibrian, por la causal de abandono, de acuerdo a Solicitud de Exclusión de Beneficiaria de fecha 13 de diciembre de 2021, situación robustecida con la Declaración Jurada de fecha 13 de diciembre de 2021, otorgada ante los Oficios de la Notario Ana del Rosario Regalado y que ha sido presentada por el señor René Orlando Sibrian, actuando en carácter propio como titular de la adjudicación del inmueble relacionado, en la que declara que desconoce el paradero de la señora antes mencionada desde hace 5 años, habiendo agotado todos los medios necesarios para su localización, causal comprobada con el Acta de Abandono de fecha 13 de diciembre de 2021, elaborada por el técnico del Centro Estratégico de Transformación e Innovación Agropecuaria, CETIA III, Sección de Transferencia de Tierras, señor David Jacob Alvarado, en la que se hizo constar que ha abandonado el inmueble que le fue adjudicado, desde hace 5 años, documentos anexos al expediente respectivo.

**Solar ---, Polígono ---**

1. Corregir nomenclatura, área y precio, del Solar ---, Polígono ---, esto debido a que Junta Directiva aprobó la adjudicación con un área de 913.74 Mts.²; y un precio de $116.96 sin embargo, al reprocesar los planos e inscribir la Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor de ISTA, resultó que la nomenclatura, área y precio han variado, siendola identificación correcta **SOLAR ---, POLIGONO ---, SECTOR EL CASCO PORCION ---,** con un área de 950.18 Mts.² y un precio de $121.62; Según valúo de fecha 10 de marzo de 2022, existiendo un aumento de área de 36.44 Mts.²; por lo tanto, el titular de la adjudicación tendrá que cancelar la cantidad de $4.66 adicionales a su deuda agraria a quien se le notificó previamente, manifestando estar de acuerdo, constando en el Acta de Reconocimiento de Pago, por Área que Excede a la Adjudicada, de fecha 21 de febrero de 2022, anexa al expediente respectivo.
2. Excluir a la señora MILAGRO VELSY IDALIA ECHEGOYEN, por FALLECIMIENTO, causal comprobada con la Certificación a página N° ----, Tomo ----, del Libro ---- de Partidas de Defunción que la Alcaldía Municipal de ----, departamento de ----, llevó en el año ----, en la que consta que la referida señora,falleció el día ---- de ---- de ----, según Solicitud de Exclusión de beneficiaria de fecha 21 de febrero de 2022.
3. Excluir al señor DANIEL ELISEO PEÑA ECHEGOYEN, por ABANDONO, de acuerdo a Solicitud de Exclusión de Beneficiario de fecha 21 de febrero de 2022, situación robustecida con la Declaración Jurada de fecha 12 de febrero de 2022, otorgada ante los Oficios de la Notario Ana Dilcia Escamilla López y que ha sido presentada por el señor José Martínez conocido por José Martínez Peña, actuando en carácter propio como titular de la adjudicación del inmueble relacionado, en la que declara que desconoce el paradero del señor antes mencionado desde hace 10 años, habiendo agotado todos los medios necesarios para su localización, causal comprobada con el Acta de Abandono de fecha 21 de febrero de 2022, elaborada por el técnico del Centro Estratégico de Transformación e Innovación Agropecuaria, CETIA III, Sección de Transferencia de Tierras, señor David Jacob Alvarado, en la que se hizo constar que el señor ha abandonado el inmueble que le fue adjudicado, desde hace 10 años, documentos anexos al expediente respectivo. Es de aclarar que según punto de acta el nombre del beneficiario se consignó como se ha relacionado anteriormente, siendo lo correcto: Daniel Eliseo Martínez Echegoyen.
4. Incluir a los señores: **ANA GLORIA MARTINEZ ECHEGOYEN,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y **CARLOS JOEL MARTINEZ ECHEGOYEN,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, en calidad de --- del titular, según Solicitudes de Inclusión de beneficiarios, de fecha 21 de febrero de 2022.
5. Corregir el nombre del señor JOSÉ MARTÍNEZ PEÑA, siendo lo correcto según Documento Único de Identidad **JOSE MARTINEZ** conocido por **JOSE MARTINEZ PEÑA.**

**Solar ---, Polígono ---**

1. Corregir nomenclatura, área y precio, del Solar ---, Polígono ---, esto debido a que Junta Directiva aprobó la adjudicación con un área de 1,714.48 Mts.²; y un precio de $219.45 sin embargo, al reprocesar los planos e inscribir la Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor de ISTA, resultó que la nomenclatura, área y precio han variado, siendola identificación correcta **SOLAR ---, POLIGONO ---, SECTOR EL CASCO PORCION ---,** con un área de 1,828.41 Mts.² y un precio de $234.03; Según valúo de fecha 09 de marzo de 2022, existiendo un aumento de área de 113.93 Mts.²; por lo tanto, la titular de la adjudicación tendrá que cancelar la cantidad de $14.58 adicionales a su deuda agraria, a quien se le notificó previamente, manifestando estar de acuerdo, constando en el Acta de Reconocimiento de Pago, por Área que Excede a la Adjudicada, de fecha 09 de febrero de 2022, anexa al expediente respectivo.
2. Excluir al señor SANTOS ROMÁN MEJIA MARTÍNEZ, por FALLECIMIENTO, causal comprobada con la Certificación a página N° ----, Tomo ----, del Libro ---- de Partidas de Defunción que la Alcaldía Municipal de ----, departamento de ----, llevó en el año ----, en la que consta que el referido señor,falleció el día ---- de ---- de ----, según Solicitud de Exclusión de beneficiario de fecha 09 de febrero de 2022.
3. Excluir a la señora SILVIA LORENA MEJIA ESCOBAR, por ABANDONO, de acuerdo a Solicitud de Exclusión de Beneficiaria de fecha 09 de febrero de 2022, situación robustecida con la Declaración Jurada de fecha 23 de septiembre de 2020, otorgada ante los Oficios de la Notario Ana del Rosario Regalado y que ha sido presentada por la señora María de la O Escobar, actuando en carácter propio como titular de la adjudicación del inmueble relacionado, en la que declara que desconoce el paradero de la señora antes mencionada desde hace 7 años, habiendo agotado todos los medios necesarios para su localización, causal comprobada con el Acta de Abandono de fecha 09 de febrero de 2022, elaborada por el técnico del Centro Estratégico de Transformación e Innovación Agropecuaria, CETIA III, Sección de Transferencia de Tierras, señor David Jacob Alvarado, en la que se hizo constar que ha abandonado el inmueble que le fue adjudicado, desde hace 8 años, documentos anexos al expediente respectivo.
4. Incluir a la señora **BLANCA ESTELA MARINERO,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, en su calidad de --- de la titular, según Solicitud de Inclusión de beneficiaria, de fecha 09 de febrero de 2022.

**Punto XXIV, del Acta de S.O. 10-98, de fecha 12 de marzo de 1998**

**Solar ---, Polígono ---**

1. Corregir nomenclatura y área, del Solar ---, Polígono ---, esto debido a que Junta Directiva aprobó la adjudicación con un área de 1,008.79 Mts.², sin embargo, al reprocesar los planos e inscribir la Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor de ISTA, resultó que la nomenclatura y área han variado, siendola identificación correcta **SOLAR ---, POLÍGONO ---, SECTOR EL CASCO PORCIÓN ---,** con un área de 982.63 Mts.²; resultando que ésta ha disminuido en 26.16 Mts.², lo cual ha sido aceptado por la titular de la adjudicación, según consta en el Acta de Aceptación de Corrección de Nomenclatura y Reducción de Área de Inmueble, de fecha 02 de febrero de 2022, anexa al expediente respectivo.
2. Excluir a los señores: ALFONSO GRANDE, por FALLECIMIENTO, causal comprobada con la Certificación número ----, Páginas ---- y ----, del Libro de Partidas de Defunción que la Alcaldía Municipal de ----, departamento de ----, llevó en el año ----, en la que consta que el referido señor,falleció el día ---- de ---- del año ----; y REINA ISABEL SILVA causal comprobada con la Certificación a Pagina ----, Tomo ----, Libro ---- de Partidas de Defunción que la Alcaldía Municipal de ----, departamento de ----, llevó en el año ----, en la que consta que la referida señora,falleció el día ---- de ---- de ----; según Solicitudes de Exclusión de beneficiarios de fecha 02 de febrero de 2022. Es de aclarar, que según el Punto de acta, el nombre de la beneficiaria en la adjudicación se consignó como se ha relacionado anteriormente, siendo lo correcto **Reina Isabel Silva Funes,** según documentación anexa.
3. Incluir a los señores **KENYA ELIZABETH DORADERA SILVA,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y **CRISTIAN ALFONSO SILVA SILVA,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, en calidad de --- de la titular, según Solicitudes de Inclusión de beneficiarios, de fecha 02 de febrero de 2022.
4. Corregir el nombre de la señora REINA YECENIA SILVA, siendo lo correcto según Documento Único de Identidad **REYNA YECENIA SILVA.**
5. 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:
6. Reforestar áreas aledañas a las viviendas;
7. Buen manejo y disposición de los desechos sólidos y aguas servidas;
8. Búsqueda de mecanismo de asociatividad para gestionar ante organismos cooperantes, recursos financieros y asistencia técnica para implementar proyectos de letrinas aboneras y sistemas de conducción de aguas negras.

Lo anterior, de conformidad a lo establecido en el Acuerdo Segundo del Punto VII del Acta de Sesión Ordinaria 09-2020 de fecha 05 de marzo de 2020.

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| N° | BENEFICIARIO | FECHA DE LEVANTAMIENTO DE ACTA DE POSESIÓN | AÑOS DE POSESIÓN | TÉCNICO CETIA III |
| 1 | JOSE MARTINEZ C/P JOSE MARTINEZ PEÑA | 21/02/2022 | 24 | DAVID JACOB ALVARADO |
| 2 | MARIA DE LA O ESCOBAR | 09/02/2022 | 24 |
| 3 | RENE ORLANDO SIBRIAN | 13/12/2021 | 15 |
| 4 | REYNA YECENIA SILVA | 02/02/2022 | 23 |

1. De acuerdo a declaraciones simples contenidas en las Solicitudes de Adjudicación de Inmuebles de fechas 13 de diciembre de 2021, 02, 09 y 21 de febrero de 2022, los adjudicatarios manifiestan que ni ellos ni los integrantes de su grupo familiar son empleados del ISTA; situación verificada en el Sistema de Consulta de Solicitantes para Adjudicaciones que contiene en la Base de Datos de Empleados de este Instituto.

Tomando en cuenta lo expuesto y habiendo tenido a la vista: Cuadro de Causales, Listado de Valores y Extensiones, reportes de valúos por solares, Solicitudes de Adjudicación de Inmuebles, actas de posesión material, copias de Documentos Únicos de Identidad y Tarjetas de Identificación Tributaria, Certificaciones de Partidas de Nacimiento y de Defunción, Solicitudes de Exclusión e Inclusión de beneficiarios, Acta de Aceptación de Corrección de Nomenclatura y Reducción de Área de Inmueble, Acta de Reconocimiento de Pago por Área que Excede a la Adjudicada, Declaración Jurada, constancias de cancelación de créditos, calcas de plano antiguo y aprobado, Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en cabeza de su Dueño a favor del ISTA reportes de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones generados por el Centro Estratégico de Transformación e Innovación Agropecuaria CETIA III, Sección de Transferencia de Tierras, y por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, reporte de inmuebles pendientes de escriturar; es procedente resolver favorablemente a lo solicitado.

Estando conforme a Derecho la documentación correspondiente, el Departamento de Asignación Individual y Avalúos con la aprobación de la Gerencia de Desarrollo Rural, recomienda aprobar lo solicitado, por lo que la Junta Directiva en uso de sus facultades y de conformidad al Artículo 18 letras “g” y “h” de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria,  **ACUERDE: PRIMERO: Modificar los siguientes Puntos de Acta: IX del Acta de Sesión Ordinaria N° 32-97, de fecha 11 de septiembre de 1997,** en el cual se aprobó la adjudicación, entre otros, del **Solar** **--, Polígono ---**, en los siguientes términos: **a)** Corregir nomenclatura y área, del **Solar ---, Polígono ---,** con un área de 931.78 Mts.², siendolo correcto **SOLAR ---, POLÍGONO ---, SECTOR EL CASCO PORCION ---,** con un área de 924.97 Mts.²; **b) y c)** Excluir a las señoras MARÍA ISABEL SIBRIAN HERRERA y FLOR IMELDA SIBRIAN, por fallecimiento y abandono, respectivamente; **Solar** **---, Polígono ---**, en los siguientes términos: **a)** Corregir nomenclatura, área y precio, del Solar ---, Polígono ---, con un área de 913.74 Mts.², y un precio de $116.96, siendo lo correcto, **SOLAR ---, POLÍGONO -----, SECTOR EL CASCO PORCION -----,** con un área de 950.18 Mts.² y un precio de $121.62; existiendo un área de 36.44 Mts.², más de lo aprobado; **b) y c)**  Excluir a los señores: MILAGRO VELSY IDALIA ECHEGOYEN y DANIEL ELISEO PEÑA ECHEGOYEN, por fallecimiento y abandono, respectivamente; **d)** Incluir a los señores; ANA GLORIA MARTÍNEZ ECHEGOYEN y CARLOS JOEL MARTÍNEZ ECHEGOYEN, de las generales antes expresadas; y **e)** Corregir el nombre del señor JOSÉ MARTÍNEZ PEÑA, siendo lo correcto según Documento Único de Identidad **JOSE MARTINEZ** conocido por **JOSE MARTINEZ PEÑA; y Solar** **16, Polígono G-1**, en los siguientes términos: **a)** Corregir nomenclatura, área y precio, del Solar 16, Polígono G-1, con un área de 1,714.48 Mts.², y un precio de $219.45, siendo lo correcto, **SOLAR 16, POLÍGONO G, SECTOR EL CASCO PORCION DOS,** con un área de 1,828.41 Mts.² y un precio de $234.03; existiendo un área de 113.93 Mts.², más de lo aprobado; **b) y c)** Excluir a los señores: SANTOS ROMÁN MEJIA MARTÍNEZ, y SILVIA LORENA MEJIA ESCOBAR, por fallecimiento y abandono, respectivamente; y **d)** Incluir a la señora BLANCA ESTELA MARINERO, de las generales antes expresadas; y **XXIV del Acta de Sesión Ordinaria 10-98, de fecha 12 de marzo de 1998**, en el cual se aprobó la adjudicación, entre otros, del **Solar** **---, Polígono ---**, en los siguientes términos: **a)** Corregir nomenclatura y área, del Solar ---, Polígono ---, con un área de 1,008.79 Mts.², siendo lo correcto **SOLAR ---, POLÍGONO ---, SECTOR EL CASCO PORCIÓN ---,** con un área de 982.63 Mts.², **b)** Excluir a los señores: ALFONSO GRANDE y REINA ISABEL SILVA, por FALLECIMIENTO; **c**) Incluir a los señores: KENYA ELIZABETH DORADERA SILVA y CRISTIAN ALFONSO SILVA SILVA, de las generales antes expresadas; y **d)** Corregir el nombre de la señora REINA YECENIA SILVA, siendo lo correcto según Documento Único de Identidad **REYNA YECENIA SILVA;** inmuebles ubicados en los Proyectos de Asentamiento Comunitario denominados, **SECTOR EL CASCO PORCIÓN 1 y SECTOR EL CASCO PORCION 2,** desarrollados en la **HACIENDA SANTA CLARA**, situada en jurisdicción de San Luis Talpa, departamento de La Paz; quedando las adjudicaciones de acuerdo al cuadro de valores y extensiones siguiente:

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

|  |
| --- |
| **No DE ENTREGA: 33**  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---  | Solares: --- -00000  | HACIENDA SANTA CLARA SECTOR EL CASCO PORCION 1  | ---  | ---  | 950.18  | 121.62  | 1064.18  |
| 950.18  | 121.62  | 1064.18  |
| **Área Total: 950.18**  **Valor Total ($): 121.62**  **Valor Total (¢): 1064.18**  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---  | Solares: --- -00000  | HACIENDA SANTA CLARA SECTOR EL CASCO PORCION 2  | ---  | ---  | 1828.41  | 234.03  | 2047.76  |
| 1828.41  | 234.03  | 2047.76  |
| **Área Total: 1828.41**  **Valor Total ($): 234.03**  **Valor Total (¢): 2047.76**  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares: --- 00000  | HACIENDA SANTA CLARA SECTOR EL CASCO PORCION 1  | ---  | ---  | 924.97  | 119.27  | 1043.61  |
| 924.97  | 119.27  | 1043.61  |
| **Área Total: 924.97**  **Valor Total ($): 119.27**  **Valor Total (¢): 1043.61**  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares: --- -00000  | HACIENDA SANTA CLARA SECTOR EL CASCO PORCION 2  | ---  | ---  | 982.63  | 129.12  | 1129.80  |
| 982.63  | 129.12  | 1129.80  |
| **Área Total: 982.63**  **Valor Total ($): 129.12**  **Valor Total (¢): 1129.80**  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES**  | **4**  | **4686.19**  | **604.04**  | **5285.35**  |
| **TOTAL LOTES** | **0** | **0** | **0** | **0** |

**SEGUNDO:** Advertir a los adjudicatarios, a través de una cláusula especial en las escrituras correspondientes de compraventa de los inmuebles, que deberán implementar las medidas emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, relacionadas en el romano V del presente punto de acta. **TERCERO:** Comisionar al Departamento de Créditos de este Instituto, para que realice los cambios correspondientes en la Base de Datos. **CUARTO:** Instruir a la Gerencia de Desarrollo Rural para que, a través de la Sección de Cobros, realice las gestiones correspondientes para el cobro en concepto de: excedentes de área, así como de gastos administrativos y de escrituración. **QUINTO**: Autorizar a la Gerencia Legal para que a través del Departamento de Escrituración elabore las respectivas escrituras y al Departamento de Registro para que realice los trámites de inscripción de las mismas. **SEXTO:** Facultar al señor Presidente para que por sí o por medio de Apoderado Especial, comparezca al otorgamiento de las correspondientes escrituras.Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFÍQUESE. “”””””

 “””””VIII) A solicitud de la señora: **IVETH DE LOS ANGELES RODAS DE OLIVAR**, de --- años de edad, de ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y--- **CARLOS FRANCISCO OLIVAR ROSALES,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; el señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva dictamen técnico **95**, relacionado con la adjudicación en venta de **01 solar para vivienda**, perteneciente al Proyecto denominado como PROYECTO DE ASENTAMIENTO COMUNITARIO SECTOR EL CASCO PORCIÓN 2, desarrollado en el inmueble identificado como HACIENDA SANTA CLARA, situada en jurisdicción de San Luis Talpa, departamento de La Paz; Código de SIIE 081318, Código de SSE 1937; Entrega 34; en el cual el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, hace las siguientes consideraciones:

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

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

1. Mediante el Punto VIII del Acta de Sesión Ordinaria 32-97, de fecha 11 de septiembre de 1997, se aprobó el proyecto de Asentamiento Comunitario en el inmueble en mención, pero debido a la aprobación de nuevos planos por parte del Centro Nacional de Registros, fue modificado por el Punto VII del Acta de Sesión Ordinaria 09-2020 de fecha 5 de marzo de 2020, donde se aprobó entre otros el Proyecto de Asentamiento Comunitario denominado: **SECTOR EL CASCO PORCIÓN 2**, que comprende --- solares de vivienda en los polígonos E y G, 1 Área ISTA y Calles, en un área de 5 Hás., 30 Ás., 91.11 Cás., inscrito a la matrícula --- -00000. Aprobándose los valores de referencia de la zona por metro cuadrado para los solares de vivienda de $2.27, Por lo que se recomienda el precio de venta para este de $ 2.89. Lo anterior de conformidad al procedimiento establecido en el instructivo “Criterios de Avalúos para la Transferencia de Inmuebles Propiedad de ISTA”, aprobado en el Punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015 de fecha 21 de enero de 2015, y según reporte de valúo de fecha 22 de marzo de 2022, inmueble para beneficiar a peticionaria calificada dentro del **Programa Nuevas Opciones de Tenencia de la Tierra.**
2. Es necesario advertir a la solicitante, a través de una cláusula especial en la escritura correspondiente de compraventa del inmueble que deberá cumplir las medidas ambientales emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, referentes a:
3. Reforestar áreas aledañas a las viviendas;
4. Buen manejo y disposición de los desechos sólidos y aguas servidas;
5. Búsqueda de mecanismo de asociatividad para gestionar ante organismos cooperantes, recursos financieros y asistencia técnica para implementar proyectos de letrinas aboneras y sistemas de conducción de aguas negras.

Lo anterior, de conformidad a lo establecido en el Acuerdo Segundo del Punto VII del Acta de Sesión Ordinaria 09-2020 de fecha 05 de marzo de 2020.

1. Es importante aclarar que no obstante el artículo 8 del Decreto Legislativo 719 que contiene la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones Cooperativas Comunales y Comunitarias Campesinas y Beneficiarios de la Reforma Agraria, regula que el área de los solares de vivienda a transferir no deberá ser mayor a 500 metros cuadrados, esta disposición solo es aplicable a las transferencias que las Asociaciones Cooperativas realizan a favor de sus Asociados, y siendo que los inmuebles a adjudicarse son propiedad del ISTA, se considera que no existe inconveniente en efectuar las adjudicaciones del caso; lo cual tiene su base legal en lo dispuesto en el artículo 18 letra “h” de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en donde se faculta a la Junta Directiva a establecer la determinación de la extensión, precio, plazo y demás condiciones que se refiere a los inmuebles a adjudicarse.
2. Conforme al Acta de Posesión Material de fecha 21 de febrero de 2022, elaborada por el técnico del Centro Estratégico de Transformación e Innovación Agropecuaria, CETIA III, Sección de Transferencia de Tierras, señor David Jacob Alvarado, la solicitante se encuentran poseyendo el inmueble de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 8 años.
3. De acuerdo a declaración simple contenida en la Solicitud de Adjudicación de Inmueble de fecha 21 de febrero de 2022, la solicitante manifiesta que ni ella ni el integrante de su grupo familiar son empleados del ISTA; situación verificada en el Sistema de Consulta de Solicitantes para Adjudicaciones que contiene en la Base de Datos de Empleados de este Instituto.

Se ha tenido a la vista: Listado de Valores y Extensiones, reporte de valúo por solar, solicitud de adjudicación de inmueble, acta de posesión material, copias de Documentos Únicos de Identidad y de Tarjetas de Identificación Tributaria, Listado de Solicitantes de Inmuebles, Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, reportes de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones generados por el Centro Estratégico de Transformación e Innovación Agropecuaria CETIA III, Sección de Transferencia de Tierras, y por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos; con lo que se justifican las circunstancias legales para sustentar dicha petición y que además la beneficiaria cumple con los requisitos necesarios para la adjudicación, por lo que el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, recomienda aprobar lo solicitado.

Con base a lo expuesto anteriormente y de conformidad a los Artículos 105 inciso primero de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “a”, “g” y “h”, 51 y 52 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en relación al artículo 3 de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de Las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas Beneficiarios de la Reforma Agraria, la Junta Directiva, **ACUERDA: PRIMERO:** Aprobar la adjudicación y transferencia por compraventa de 01 solar para vivienda a favor de la señora: **IVETH DE LOS ANGELES RODAS DE OLIVAR** y --- **CARLOS FRANCISCO OLIVAR ROSALES,** de las generales antes relacionadas; inmueble ubicado en el **PROYECTO DE ASENTAMIENTO COMUNITARIO** denominado **SECTOR EL CASCO PORCIÓN ---,** desarrollado en la **HACIENDA SANTA CLARA**, situada en jurisdicción de San Luis Talpa, departamento de La Paz**,** quedando la adjudicación conforme al cuadro de valores y extensiones siguiente:

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

|  |
| --- |
| **No DE ENTREGA: 34**  |

 **Tasa de Interés: 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---  | Solares: --- -00000  | HACIENDA SANTA CLARA SECTOR EL CASCO PORCION 2  | --- | ---  | 1147.12  | 3315.18  | 29007.83  |
| 1147.12  | 3315.18  | 29007.83  |
| **Área Total: 1147.12**  **Valor Total ($): 3315.18**  **Valor Total (¢): 29007.83**  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES**  | **1**  | **1147.12**  | **3315.18**  | **29007.83**  |
| **TOTAL LOTES**  | **0**  | **0**  | **0**  | **0**  |

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

“””””IX) A solicitud de los señores: **1)** **JOSE LUIS MORENO DE PAZ,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y su menor hija **---;** y **2) SANTOS ELISSETTE ALFARO PERDOMO,** de --- años de edad, de ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y sus menores hijas **---**; el señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva dictamen técnico **96**, relacionado con la adjudicación en venta de 02 solares para vivienda, pertenecientes al Proyecto de **ASENTAMIENTO COMUNITARIO, denominado como HACIENDA CORRAL DE MULAS UNO, PORCIÓN TRES,** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA CORRAL DE MULAS,** ubicada en el cantón Corral de Mulas, jurisdicción de Puerto El Triunfo, departamento de Usulután, **código de proyecto 111423, SSE 1885, entrega 05**, en el cual el Departamento de Asignación Individual y Avalúos hace las siguientes consideraciones:

1. El inmueble fue adquirido mediante expropiación realizada a la Sociedad “Samayoa López Ávila” de conformidad a los Decretos 153 y 154, que contiene la Ley Básica de la Reforma Agraria, según consta en el acuerdo contenido en el Punto II-2, de Acta Extraordinaria N° 12 de fecha 01 de abril de 1981 según detalle:

Forma de adquisición Expropiación

Área adquirida 701 Has 35 As 04.62 Cas.

Valor de adquisición $ 102,422.86

Valor de adquisición por Has. $ 146.0366

Valor de adquisición por M². $ 0.014604.

El título de Dominio fue inscrito a favor de ISTA al N° 41 Libro 796 P.U. del Registro de la Propiedad Raíz e hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután, en fecha 27 de octubre de 1986.

1. En la Hacienda Corral de Mulas I, se realizaron los siguientes Proyectos de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario:
* En Acuerdo contenido en el Punto IV-3, del Acta Ordinaria Nº 31-90, de fecha 20 de septiembre de 1990, se aprobó el Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario en el inmueble identificado como CORRAL DE MULAS NUMERO UNO, denominado como CORRAL DE MULAS UNO, en una extensión superficial de 131 Hás. 59 Ás. 08.39 Cás.
* En Acuerdo contenido en el Punto IV-2, del Acta Ordinaria N° 21-92, de fecha 20 de julio de 1992, se aprobó el Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario en el inmueble identificado como HACIENDA CORRAL DE MULAS N° 1, denominado como CORRAL DE MULAS N° 1, en una extensión superficial de 358 Hás., 73 Ás., 29.04 Cás.
* En Acuerdo contenido en el Punto XX, del Acta de Sesión Ordinaria N° 50-96, de fecha 19 de diciembre de 1996, se aprobó el Proyecto de Lotificación Agrícola en el inmueble denominado como Hacienda Corral de Mulas I (Tercera Etapa, Polígono 13), en una extensión superficial de 67 Hás., 29 Ás., 70.15 Cás.

Los acuerdos antes mencionados fueron modificados en razón de la aprobación de nuevos planos en la HACIENDA CORRAL DE MULAS I, por parte del Centro Nacional de Registros, según el Acuerdo contenido en el Punto V, del Acta de Sesión OrdinariaN° 09-2014,de fecha 5 de marzo de 2014, se aprobó el proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola denominado como HACIENDA CORRAL DE MULAS I, ubicado en jurisdicción de Puerto El Triunfo, departamento de Usulután, en un área de 88 Hás., 99 Ás., 53.77 Cás.

La implementación del proyecto antes descrito, no agotó la cabida registral del inmueble, quedando un resto registral de 29 Hás. 41 Ás. 13.00 Cás., es de dicho resto de donde se realizó el acto jurídico de Desmembración Simple generándose 3 Porciones denominadas respectivamente como se muestra a continuación:

|  |
| --- |
| **HACIENDA CORRAL DE MULAS UNO** |
| **P O R C I O N** | **A R E A ( M ² )** | **MATRICULA** |
| PORCIÓN TRES | **42,734.17** | --- -00000 |
| PORCIÓN CUATRO | **13,904.52** | --- -00000 |
| PORCIÓN CINCO | **15,248.34** | --- -00000 |
| **T O T A L** | **71,887.03** |  |

Mediante el **Punto XIII del Acta de Sesión Ordinaria 06-2020, de fecha 14 de febrero de 2020,** en el que se aprobó entre otros el Proyecto de Asentamiento Comunitario denominado **HACIENDA CORRAL DE MULAS UNO, PORCIÓN TRES,** que incluye --- solares para vivienda en los Polígonos desde la K a la S, área de reserva ISTA, y Calles, en un área de 04 Hás., 27 Ás., 34.17 Cás., inscrito a la matrícula --- -00000. Aprobándose el valor de referencia de la zona para los solares de vivienda de $4.88 por metro cuadrado, por lo que se recomienda el precio de venta para estos de $5.83. Lo anterior de conformidad al procedimiento establecido en el instructivo “Criterios de avalúos para la transferencia de inmuebles propiedad de ISTA”, aprobado en el Punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015 de fecha 21 de enero de 2015 y según valúos de fechas 22 y 28 de marzo de 2022, inmuebles para beneficiar a peticionarios calificados dentro del **Programa Nuevas Opciones de tenencia de la Tierra.**

1. Es necesario advertir los solicitantes a través de una cláusula especial en las escrituras correspondientes de compraventa de los inmuebles que deberán cumplir las medidas ambientales emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, referentes a:
* Reforestar áreas aledañas a las viviendas;
* Buen manejo y disposición de los desechos sólidos; y
* Búsqueda de mecanismos de asociatividad para gestionar ante organismos cooperantes, recursos financieros y asistencia técnica para implementar proyectos de letrinas aboneras y sistemas de conducción de aguas negras.

Lo anterior, de conformidad a lo establecido en el Acuerdo Segundo del Punto XIII del Acta de Sesión Ordinaria 06-2020 de fecha 14 de febrero de 2020.

1. Conforme a las actas de posesión material de fechas 21 de febrero y 2 de marzo de 2022, elaboradas por el técnico del Centro Estratégico de Transformación e Innovación Agropecuaria, CETIA IV, (Usulután) Sección de Transferencia de Tierras, señor Ramón Antonio Bonilla, los solicitantes se encuentran poseyendo los inmuebles de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 1 año.
2. De acuerdo a las declaraciones simples contenidas en las solicitudes de adjudicación de inmuebles de fechas 21 de febrero y 2 de marzo de 2022, los solicitantes manifiestan que no son empleados del ISTA; situación verificada en el Sistema de Consulta de Solicitantes para Adjudicaciones que contiene la Base de Datos de Empleados de este Instituto.

Se ha tenido a la vista: Listado de Valores y Extensiones, reportes de valúos por solar, solicitudes de adjudicación de inmuebles, actas de posesión material, copias de Documentos Únicos de Identidad y de Tarjetas de Identificación Tributaria, Certificaciones de Partidas de Nacimiento, Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, Listados de solicitantes de inmuebles, reportes de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones generados por el Centro Estratégico de Transformación e Innovación Agropecuaria CETIA IV-Usulután, Sección de Transferencia de Tierras, y por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos; con lo que se justifican las circunstancias legales para sustentar dicha petición y que además los beneficiarios cumplen con los requisitos necesarios para las adjudicaciones, por lo que el Departamento de Asignación Individual y Avalúos recomienda aprobar lo solicitado.

Con base a lo expuesto anteriormente y de conformidad a los Artículos 105 inciso primero de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “a”, “g” y “h”, 51 y 52 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en relación al artículo 3 de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de Las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas Beneficiarios de la Reforma Agraria, la Junta Directiva, **ACUERDA: PRIMERO:** Aprobar la adjudicación y transferencia por compraventa de 02 solares para viviendaa favor de los señores: **1) JOSE LUIS MORENO DE PAZ,** y su menor hija **---, y 2) SANTOS ELISSETTE ALFARO PERDOMO,** y sus menores hijas **---,** de las generales antes relacionadas; inmuebles ubicados en el Proyecto de ASENTAMIENTO COMUNITARIO, denominado HACIENDA CORRAL DE MULAS UNO, PORCIÓN TRES, desarrollado en la **HACIENDA CORRAL DE MULAS,** situada en el cantón Corral de Mulas**,** jurisdicción de Puerto El Triunfo, departamento de Usulután, quedando las adjudicaciones conforme el cuadro de valores y extensiones siguiente:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **D.U.I. PROGRAMA**  | **SOLAR / A COMP. Y LOTES**  |  | **AREA (MTS)**  | **VALOR ($)**  | **VALOR (¢)**  |
| **BENEFICIARIO**  | **MATRICULA**  | **PORCION**  | **POL**  | **No**  |
| **No DE ENTREGA: 05**  |

**Tasa de Interés: 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---  | Solares: --- -00000  | HDA. CORRAL DE MULAS I, PORCION 3  | ---  | --- | 418.83  | 2441.78  | 21365.58  |
| 418.83  | 2441.78  | 21365.58  |
| **Área Total: 418.83**  **Valor Total ($): 2441.78**  **Valor Total (¢): 21365.58**  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---  | Solares: --- -00000  | HDA. CORRAL DE MULAS I, PORCION 3  | ---  | ---  | 406.35  | 2369.02  | 20728.93  |
| 406.35  | 2369.02  | 20728.93  |
| **Área Total: 406.35**  **Valor Total ($): 2369.02**  **Valor Total (¢): 20728.93**  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES**  | **2**  | **825.18**  | **4810.80**  | **42094.50**  |
| **TOTAL LOTES**  | **0**  | **0**  | **0**  | **0**  |

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

“””””X) A solicitud de los señores: **1) ROSA MARIA RODRIGUEZ MELARA,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y --- **CECILIA GUADALUPE RODRIGUEZ,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---**; y 2) WILBER ALEXANDER GOMEZ HENRIQUEZ,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y --- **FLOR DE MARIA RODRIGUEZ MOLINA,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; el señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva dictamen técnico **97**, relacionado con la adjudicación en venta de 02 solares para vivienda, pertenecientes al Proyecto de **ASENTAMIENTO COMUNITARIO**, denominado **HACIENDA CORRAL DE MULAS UNO, PORCIÓN CUATRO,** desarrollado en la **HACIENDA CORRAL DE MULAS,** ubicada en el cantón Corral de Mulas, jurisdicción de Puerto El Triunfo, departamento de Usulután, **código de proyecto 111418, SSE 1884, entrega 07**, en el cual el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, hace las siguientes consideraciones:

1. El inmueble fue adquirido mediante expropiación realizada a la Sociedad “Samayoa López Ávila” de conformidad a los Decretos 153 y 154, que contiene la Ley Básica de la Reforma Agraria, según consta en el acuerdo contenido en el Punto II-2, del Acta Extraordinaria N° 12 de fecha 01 de abril de 1981 según detalle:

Forma de adquisición Expropiación

Área adquirida 701 Has 35 As 04.62 Cas.

Valor de adquisición $ 102,422.86

Valor de adquisición por Has. $ 146.0366

Valor de adquisición por M². $ 0.014604.

El título de Dominio fue inscrito a favor de ISTA al N° --- Libro --- P.U. del Registro de la Propiedad Raíz e hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután, en fecha --- de --- de ---.

1. En la Hacienda Corral de Mulas I, se realizaron los siguientes Proyectos de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario:
* En Acuerdo contenido en el Punto IV-3, del Acta Ordinaria Nº 31-90, de fecha 20 de septiembre de 1990, se aprobó el Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario en el inmueble identificado como CORRAL DE MULAS NUMERO UNO, denominado como CORRAL DE MULAS UNO, en una extensión superficial de 131 Hás. 59 Ás. 08.39 Cás.
* En Acuerdo contenido en el Punto IV-2, del Acta Ordinaria N° 21-92, de fecha 20 de julio de 1992, se aprobó el Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario en el inmueble identificado como HACIENDA CORRAL DE MULAS N° 1, denominado como CORRAL DE MULAS N° 1, en una extensión superficial de 358 Hás., 73 Ás., 29.04 Cás.
* En Acuerdo contenido en el Punto XX, del Acta de Sesión Ordinaria N° 50-96, de fecha 19 de diciembre de 1996, se aprobó el Proyecto de Lotificación Agrícola en el inmueble denominado como Hacienda Corral de Mulas I (Tercera Etapa, Polígono 13), en una extensión superficial de 67 Hás., 29 Ás., 70.15 Cás.

Los acuerdos antes mencionados fueron modificados en razón de la aprobación de nuevos planos en la HACIENDA CORRAL DE MULAS I, por parte del Centro Nacional de Registros, según el Acuerdo contenido en el Punto V, del Acta de Sesión Ordinaria09-2014,de fecha 5 de marzo de 2014, se aprobó el proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola denominado como HACIENDA CORRAL DE MULAS I, ubicado en jurisdicción de Puerto El Triunfo, departamento de Usulután, en un área de 88 Hás., 99 Ás., 53.77 Cás.

La implementación del proyecto antes descrito, no agotó la cabida registral del inmueble, quedando un resto registral de 29 Hás. 41 Ás. 13.00 Cás., es de dicho resto de donde se realizó el acto jurídico de Desmembración Simple generándose 3 Porciones denominadas respectivamente como se muestra a continuación:

|  |
| --- |
| **|** |
| **P O R C I O N** | **A R E A ( M ² )** | **MATRICULA** |
| PORCIÓN TRES | **42,734.17** | --- -00000 |
| PORCIÓN CUATRO | **13,904.52** | --- -00000 |
| PORCIÓN CINCO | **15,248.34** | --- -00000 |
| **T O T A L** | **71,887.03** |  |

Mediante el **Punto XIII, del Acta de Sesión Ordinaria 06-2020, de fecha 14 de febrero de 2020,** se aprobó entre otros el Proyecto de Asentamiento Comunitario denominado **HACIENDA CORRAL DE MULAS UNO, PORCIÓN CUATRO,** que incluye --- solares para vivienda en los Polígonos T, U y V, 1 Zona Verde y Calles, en un área de 01 Hás., 39 Ás., 04.52 Cás., inscrito a la matrícula --- -00000. Aprobándose el valor de referencia de la zona para los solares de vivienda de $4.51 por metro cuadrado, por lo que se recomienda el precio de venta para éstos de $4.78 y $6.63. Lo anterior de conformidad al procedimiento establecido en el instructivo “Criterios de avalúos para la Transferencia de Inmuebles Propiedad de ISTA”, aprobado en el Punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015 de fecha 21 de enero de 2015 y según valúos de fecha 22 de marzo de 2022, inmuebles para beneficiar a peticionarios calificados dentro del **Programa Nuevas Opciones de Tenencia de la Tierra.**

1. Es necesario advertir a los solicitantes a través de una cláusula especial en las escrituras correspondientes de compraventa de los inmuebles que deberán cumplir las medidas ambientales emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, referentes a:
* Reforestar áreas aledañas a las viviendas;
* Buen manejo y disposición de los desechos sólidos; y
* Búsqueda de mecanismos de asociatividad para gestionar ante organismos cooperantes, recursos financieros y asistencia técnica para implementar proyectos de letrinas aboneras y sistemas de conducción de aguas negras.

Lo anterior, de conformidad a lo establecido en el Acuerdo Segundo del Punto XIII del Acta de Sesión Ordinaria 06-2020 de fecha 14 de febrero de 2020.

1. Conforme actas de posesión material de fechas 04, y 15 de marzo de 2022, elaboradas por el técnico del Centro Estratégico de Transformación e Innovación Agropecuaria, CETIA IV (Usulután), Sección de Transferencia de Tierras, señor Ricardo Adán Soto Martinez, los solicitantes se encuentran poseyendo los inmuebles de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 2 años.

1. De acuerdo a declaraciones simples contenidas en las solicitudes de adjudicación de inmuebles de fechas 04 y 15 de marzo, de 2022, los solicitantes manifiestan que ni ellos ni los integrantes de su grupo familiar son empleados de ISTA; situación verificada en el Sistema de Consulta de Solicitantes para Adjudicaciones que contiene la Base de Datos de Empleados de este Instituto.

Se ha tenido a la vista: Listado de Valores y Extensiones, reporte de valúo por solares, solicitudes de adjudicación de inmuebles, actas de posesión material, copias de Documentos Únicos de Identidad y de Tarjetas de Identificación Tributaria, Poder Especial, Listado de Solicitantes de Inmuebles, Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor de ISTA, reportes de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones generados por el Centro Estratégico de Transformación e Innovación Agropecuaria CETIA IV (Usulután), Sección de Transferencia de Tierras,, y por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos; con lo que se justifican las circunstancias legales para sustentar dicha petición y que además los beneficiarios cumplen con los requisitos necesarios para las adjudicaciones, por lo que el Departamento de Asignación Individual y Avalúos recomienda aprobar lo solicitado.

Con base a lo expuesto anteriormente y de conformidad a los Artículos 105 inciso primero de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “a”, “g” y “h”, 51 y 52 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en relación al artículo 3 de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de Las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas Beneficiarios de la Reforma Agraria, la Junta Directiva, **ACUERDA: PRIMERO:** Aprobar la adjudicación y transferencia por **compraventa de 02 solares para vivienda** a favor de los señores: **1) ROSA MARIA RODRIGUEZ MELARA,** y --- **CECILIA GUADALUPE RODRIGUEZ**;y **2) WILBER ALEXANDER GOMEZ HENRIQUEZ,** y --- **FLOR DE MARIA RODRIGUEZ MOLINA,** de las generales antes relacionadas; inmuebles ubicados en el Proyecto de ASENTAMIENTO COMUNITARIO, denominado **HACIENDA CORRAL DE MULAS UNO, PORCION CUATRO**, desarrollado en la **HACIENDA CORRAL DE MULAS, situ**ada en el cantón Corral de Mulas, jurisdicción de Puerto El Triunfo, departamento de Usulután, quedando las adjudicaciones conforme el cuadro de valores y extensiones siguiente:

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

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

**Tasa de Interés: 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---  | Solares: --- -00000  | HDA. CORRAL DE MULAS I, PORCION 4  | ---  | ---  | 416.57  | 2761.86  | 24166.28  |
| 416.57  | 2761.86  | 24166.28  |
| **Área Total: 416.57**  **Valor Total ($): 2761.86**  **Valor Total (¢): 24166.28**  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---  | Solares: --- -00000  | HDA. CORRAL DE MULAS I, PORCION 4  | ---  | ---  | 411.61  | 1967.50  | 17215.63  |
| 411.61  | 1967.50  | 17215.63  |
| **Área Total: 411.61**  **Valor Total ($): 1967.50**  **Valor Total (¢): 17215.63**  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES**  | **2**  | **828.18**  | **4729.36**  | **41381.90**  |
| **TOTAL LOTES**  | **0**  | **0**  | **0**  | **0**  |

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

“””””XI) A solicitud de la señora: **MARIA MAGDALENA MARTINEZ QUINTANILLA,** de --- años de edad, de ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y --- **OSCAR OVEL MARTINEZ FLORES,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; el señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva dictamen técnico **98**, relacionado con la adjudicación en venta de **01 solar para vivienda**, perteneciente al Proyecto de ASENTAMIENTO COMUNITARIO, denominado como HACIENDA CORRAL DE MULAS UNO, PORCIÓN CINCO, desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA CORRAL DE MULAS,** ubicada en el cantón Corral de Mulas, jurisdicción de Puerto El Triunfo, departamento de Usulután, **código de proyecto 111424**, Código de **SSE 1886**, **entrega 08;** en el cual el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, hace las siguientes consideraciones:

1. El inmueble fue adquirido mediante expropiación realizada a la Sociedad “Samayoa López Ávila” de conformidad a los Decretos 153 y 154, que contiene la Ley Básica de la Reforma Agraria, según consta en el acuerdo contenido en el Punto II-2, de Acta Extraordinaria N° 12 de fecha 01 de abril de 1981 según detalle:

Forma de adquisición Expropiación

Área adquirida 701 Has 35 As 04.62 Cas.

Valor de adquisición $ 102,422.86

Valor de adquisición por Has. $ 146.0366

Valor de adquisición por M². $ 0.014604.

El título de Dominio fue inscrito a favor de ISTA al N° --- Libro --- P.U. del Registro de la Propiedad Raíz he hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután, en fecha --- de --- de ---.

1. En la Hacienda Corral de Mulas I, se realizaron los siguientes Proyectos de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario:
* En Acuerdo contenido en el Punto IV-3, del Acta Ordinaria Nº 31-90, de fecha 20 de septiembre de 1990, se aprobó el Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario en el inmueble identificado como CORRAL DE MULAS NUMERO UNO, denominado como CORRAL DE MULAS UNO, en una extensión superficial de 131 Hás. 59 Ás. 08.39 Cás.
* En Acuerdo contenido en el Punto IV-2, del Acta Ordinaria N° 21-92, de fecha 20 de julio de 1992, se aprobó el Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario en el inmueble identificado como HACIENDA CORRAL DE MULAS N° 1, denominado como CORRAL DE MULAS N° 1, en una extensión superficial de 358 Hás., 73 Ás., 29.04 Cás.
* En Acuerdo contenido en el Punto XX, del Acta de Sesión Ordinaria N° 50-96, de fecha 19 de diciembre de 1996, se aprobó el Proyecto de Lotificación Agrícola en el inmueble denominado como Hacienda Corral de Mulas I (Tercera Etapa, Polígono 13), en una extensión superficial de 67 Hás., 29 Ás., 70.15 Cás.

Los acuerdos antes mencionados fueron modificados en razón de la aprobación de nuevos planos en la HACIENDA CORRAL DE MULAS I, por parte del Centro Nacional de Registros, según el Acuerdo contenido en el Punto V, del Acta de Sesión OrdinariaN° 09-2014,de fecha 5 de marzo de 2014, se aprobó el proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola denominado como HACIENDA CORRAL DE MULAS I, ubicado en jurisdicción de Puerto El Triunfo, departamento de Usulután, en un área de 88 Hás., 99 Ás., 53.77 Cás.

La implementación del proyecto antes descrito, no agotó la cabida registral del inmueble, quedando un resto registral de 29 Hás. 41 Ás. 13.00 Cás., es de dicho resto de donde se realizó el acto jurídico de Desmembración Simple generándose 3 Porciones denominadas respectivamente como se muestra a continuación:

|  |
| --- |
| **|** |
| **P O R C I O N** | **A R E A ( M ² )** | **MATRICULA** |
| PORCIÓN TRES | **42,734.17** | --- -00000 |
| PORCIÓN CUATRO | **13,904.52** | --- -00000 |
| PORCIÓN CINCO | **15,248.34** | --- -00000 |
| **T O T A L** | **71,887.03** |  |

Mediante el **Punto XIII del Acta de Sesión Ordinaria 06-2020, de fecha 14 de febrero de 2020,** en el que se aprobó entre otros el Proyecto de Asentamiento Comunitario denominado **HACIENDA CORRAL DE MULAS UNO, PORCIÓN CINCO,** que incluye --- solares para vivienda en los Polígonos F, G y J, 1 Dreno, 2 Zonas de Protección y Calles, en un área de 01 Hás., 52 Ás., 48.34 Cás., inscrito a la matrícula --- -00000. Aprobándose el valor de referencia de la zona para el solar de vivienda de $4.81 por metro cuadrado, por lo que se recomienda el precio de venta para éste de $6.83. Lo anterior de conformidad al procedimiento establecido en el instructivo “Criterios de Avalúos para la Transferencia de Inmuebles Propiedad de ISTA”, aprobado en el Punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015 de fecha 21 de enero de 2015 y según valúo de fecha 22 de marzo de 2022, inmueble para beneficiar a peticionaria calificada dentro del **Programa Nuevas Opciones de Tenencia de la Tierra.**

1. Es necesario advertir a la solicitante a través de una cláusula especial en la escritura correspondiente de compraventa del inmueble que deberá cumplir las medidas ambientales emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, referentes a:
* Reforestar áreas aledañas a las viviendas;
* Buen manejo y disposición de los desechos sólidos; y
* Búsqueda de mecanismos de asociatividad para gestionar ante organismos cooperantes, recursos financieros y asistencia técnica para implementar proyectos de letrinas aboneras y sistemas de conducción de aguas negras.

 Lo anterior, de conformidad a lo establecido en el Acuerdo Segundo del Punto XIII del Acta de Sesión Ordinaria 06-2020 de fecha 14 de febrero de 2020.

1. Es importante aclarar que no obstante el artículo 8 del Decreto Legislativo 719 que contiene la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones Cooperativas Comunales y Comunitarias Campesinas y Beneficiarios de la Reforma Agraria, regula que el área de los solares de vivienda a transferir no deberá ser mayor a 500 metros cuadrados, esta disposición solo es aplicable a las transferencias que las Asociaciones Cooperativas realizan a favor de sus Asociados, y siendo que los inmuebles a adjudicarse son propiedad del ISTA, se considera que no existe inconveniente en efectuar las adjudicaciones del caso; lo cual tiene su base legal en lo dispuesto en el artículo 18 letra “h” de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en donde se faculta a la Junta Directiva a establecer la determinación de la extensión, precio, plazo y demás condiciones que se refiere a los inmuebles a adjudicarse.
2. Conforme al acta de posesión material de fecha 17 de marzo de 2022, elaborada por el técnico del Centro Estratégico de Transformación e Innovación Agropecuaria CETIA IV (Usulután), Sección de Transferencia de Tierras, señor Ricardo Adán Soto Martínez, la solicitante se encuentra poseyendo el inmueble de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 6 años.
3. De acuerdo a declaración simple contenida en la solicitud de adjudicación de inmuebles de fecha 17 de marzo de 2022, la solicitante manifiesta que ni ella ni el integrante de su grupo familiar son empleados de ISTA; situación verificada en el Sistema de Consulta de Solicitante para Adjudicación que contiene la Base de Datos de Empleados de este Instituto.

Se ha tenido a la vista: Listado de Valores y Extensiones, reporte de valúo por solar, solicitud de adjudicación de inmueble, acta de posesión material, copias de Documentos Únicos de Identidad y de Tarjetas de Identificación Tributaria, Listado de Solicitante de Inmueble, Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor de ISTA, reporte de búsqueda de solicitantes para adjudicación generado por el Centro Estratégico de Transformación e Innovación Agropecuaria CETIA IV (Usulután), Sección de Transferencia de Tierras, y por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos; con lo que se justifican las circunstancias legales para sustentar dicha petición y que además la beneficiaria cumple con los requisitos necesarios para la adjudicación, por lo que el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, recomienda aprobar lo solicitado.

Con base a lo expuesto anteriormente y de conformidad a los Artículos 105 inciso primero de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “a”, “g” y “h”, 51 y 52 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en relación al artículo 3 de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de Las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas Beneficiarios de la Reforma Agraria, la Junta Directiva, **ACUERDA: PRIMERO:** Aprobar la adjudicación y transferencia por compraventa de 01 solar para vivienda a favor de la señora: **MARIA MAGDALENA MARTINEZ QUINTANILLA,** y --- **OSCAR OVEL MARTINEZ FLORES,** de las generales antes relacionadas; inmueble ubicado en el Proyecto de ASENTAMIENTO COMUNITARIO, denominado **HACIENDA CORRAL DE MULAS UNO, PORCIÓN CINCO,** desarrollado en la **HACIENDA CORRAL DE MULAS**, situada en el cantón Corral de Mulas, jurisdicción de Puerto El Triunfo, departamento de Usulután**,** quedando la adjudicación conforme al cuadro de valores y extensiones siguiente:

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

|  |
| --- |
| **No DE ENTREGA: 08**  |

**Tasa de Interés: 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---  | Solares: --- -00000  | HDA. CORRAL DE MULAS I, PORCION 5  | ---  | ---  | 854.21  | 5834.25  | 51049.69  |
| 854.21  | 5834.25  | 51049.69  |
| **Área Total: 854.21**  **Valor Total ($): 5834.25**  **Valor Total (¢): 51049.69**  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES**  | **1**  | **854.21**  | **5834.25**  | **51049.69**  |
| **TOTAL LOTES**  | **0**  | **0**  | **0**  | **0**  |

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

“””””XII) A solicitud de la señora: **MARIA MARTA REYES SALMERON**,de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y --- **ROMAN REYES SALMERON,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; el señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva dictamen técnico **99**, relacionado con la adjudicación en venta de **01 solar para vivienda**, perteneciente al Proyecto denominado ASENTAMIENTO COMUNITARIO, desarrollado en inmueble denominadoregistralmente como: **HACIENDA NANCUCHINAME PORCIÓN CINCO LOTE 4-A, CIUDAD ROMERO PORCIÓN DOS, y según plano HACIENDA NANCUCHINAME porción 5 LOTE 4-A, CIUDAD ROMERO PORCIÓN 2,** ubicado en el cantón San Marcos Lempa, jurisdicción de Jiquilisco, departamento de Usulután, **código de proyecto 110898, código SSE 1823;** **entrega 06;** en el cual el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, hace las siguientes consideraciones:

1. Según punto II-c, de Acta Ordinaria No. 25-85, de fecha 12 de Julio de 1985, ISTA interviene el día 6 de marzo de 1980 el inmueble denominado **HACIENDA NANCUCHINAME PORCIÓN 5**, propiedad de la señora María Martha Dueñas de Regalado; inmueble con área de **990 Hás. 50 Ás. 88.57 Cás.**, e inscrita al N° --- Libro --- a favor de ISTA en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente con sede en la Ciudad de Santiago de María el día --- de --- de ---. Dicho inmueble está compuesto de 3 lotes que no forman cuerpo.

Forma de adquisición : Expropiación

Área adquirida del inmueble : 990 Hás. 50Ás. 88.57 Cás. = 9,905,088.57 M²

Valor del inmueble : ¢ 3,000,000.00 = $ 342,857.14

Valor por hectárea : $ 346.1424

Valor por M² : $ 0.03461424

Posteriormente cada porción fue trasladada individualmente e inscritas de la siguiente manera:

|  |
| --- |
| **H A C I E N D A N A N C U C H I N A M E P O R C I O N 5** |
| **D E S C R I P C I O N** | **A R E A ( H á s . )**  | **M A T R I C U L A**  |
| L O T E 4 – A | 569 Hás. 85 Ás. 61.80 Cás. | --- – 0 0 0 0 0 |
| L O T E 4 – B | 204 Hás. 04 Ás. 17.47 Cás. | --- – 0 0 0 0 0  |
| L O T E 4 – C | 216 Hás. 61 Ás. 09.30 Cás. | --- – 0 0 0 0 0 |
| **A R E A T O T A L**  | **990 Hás. 50 Ás. 88.57 Cás.** |  |

En el Punto IV del Acta Ordinaria 19-95, de fecha 25 de mayo de 1995, se aprobó un Proyecto de Asentamiento Comunitario en el inmueble denominado Nancuchiname (Porciones 5 y 6) con área total de 100 Hás. 42 Ás. 37.33 Cás., el cual se detalla de la siguiente manera:

|  |
| --- |
| **HACIENDA NANCUCHINAME PORCIONES 5 y 6** |
| D E N O M I N A C I O N | A R E A  |
| Asentamiento Comunitario (--- solares de vivienda) | 65 Hás. 49 Ás. 47.41 Cás. |
| Área de Calles | 16 Hás. 39 Ás. 55.34 Cás. |
| Área de Zona de Protección | 2 Hás. 36 Ás. 23.15 Cás. |
| Zona Verde. | 12 Hás. 42 Ás. 90.66 Cás. |
| Área de Canaletas | 3 Hás. 74 Ás. 20.77 Cás. |
| **Área Total de Asentamiento Comunitario** | **100 Hás. 42 Ás. 37.33 Cás.** |

Todas estas áreas que conforman el proyecto se distribuyen de la siguiente manera según tabla:

|  |
| --- |
| **HACIENDA NANCUCHINAME PORCIONES 5 y 6**  |
| **D e t a l l e** | **Proyecto de Asentamiento Comunitario** |
| **Nueva Esperanza Sector Lisiados (33)** | **Camilo Turcios y Zompopero (131)** | **Ciudad Romero** **1 y 2** | **Área Total** |
| **Área Hás** | **Área Hás** | **Área Hás** | **Hás** |
| Solares para Vivienda --- | 3.227700 | 30.058421 | 32.208620 | 65.494741 |
| Calles | 1.47105 | 4.112133 | 10.812351 | 16.395534 |
| Zona de Protección | 1.458573 | - | 0.903742 | 2.362315 |
| Zona Verde | 2.180838 | - | 10.2482280 | 12.429066 |
| Área Canaleta | - | - | 3.742077 | 3.742077 |
| **TOTAL** | **8.338161** | **34.170554** | **57.915018** | **100.423733** |

Es de mencionar en relación al punto de acta antes referido, que el inmueble Nancuchiname (Porciones 5 y 6) está compuesto por 2 antecedentes de 3 porciones diferentes, cada una con su respectiva matricula que en total suman 6 porciones, de esta manera:

* Nancuchiname Porción 5: **Lote 4-A, Lote 4-B y Lote 4-C**
* Nancuchiname Porción 6: **Lote 5-A, Lote 5-B y Lote 5-C**

En el área identificada como Zona Verde de Ciudad Romero 1 y 2 de 10.2482280 Has., que el punto de acta de aprobación del proyecto antes referido, y detallada en plano antiguo del inmueble denominado Hacienda Nancuchiname Asentamiento Comunitario N° 1-A y como Asentamiento Comunitario N° 1-B, las cuales forman parte del resto de Hacienda Nancuchiname Porción 5 Lote 4-A, la que según estudio registral del 12 de Agosto del 2019, con referencia SGD-09-0427-19, se han realizado diversas inscripciones a favor de otros, quedando un área de Resto de 641,714.20 M²; donde se realizó el acto jurídico de Desmembración Simple de 4 Porciones denominadas como se muestra a continuación:

|  |
| --- |
| **PROYECTO HACIENDA NANCUCHINAME PORCIÓN CINCO LOTE 4-A** |
| **P O R C I O N** | **A R E A ( M ² )** | **MATRICULA** |
| CIUDAD ROMERO PORCIÓN 1 | 25,786.88 | --- -00000 |
| CIUDAD ROMERO PORCIÓN 2 | 34,503.55 | --- -00000 |
| CIUDAD ROMERO PORCIÓN 3 | 39,014.33 | --- -00000 |
| ÁREA DE RESERVA | 1,051.57 | --- -00000 |
| **T O T A L** | **100,356.33** |  |

1. Mediante el Punto IV del Acta de Sesión Ordinaria 19-95, de fecha 25 de mayo de 1995, se aprobó el proyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble denominado NANCUCHINAME (Porciones 5 y 6), pero debido a la aprobación de nuevos planos por el Centro Nacional de Registros, fue modificado mediante el acuerdo contenido en el Punto V del Acta de Sesión Ordinaria 02-2020 de fecha 15 de enero de 2020, aprobándose entre otros el Proyecto de **ASENTAMIENTO COMUNITARIO** desarrolladoen elinmueble denominadoregistralmente como: **HACIENDA NANCUCHINAME porción CINCO LOTE 4-A, CIUDAD ROMERO porción DOS, y** según plano **HACIENDA NANCUCHINAME porción 5 LOTE 4-A, CIUDAD ROMERO PORCIÓN 2,** con una extensión superficial de 03 Hás. 45 As. 03.55 Cás.inscrito a favor del ISTA a la matrícula --- -00000, que comprende --- solares para vivienda polígonos A al D, 1 Área de Reserva ISTA, 1 Zona de Protección y calles;ubicado registralmente en San Marcos Lempa, jurisdicción de Jiquilisco, departamento de Usulután, y según planos en jurisdicción de Jiquilisco, departamento de Usulután. Aprobándose el valor de referencia de la zona de $ 3.85 por metro cuadrado para los solares de vivienda, por lo que se recomienda el precio de venta para éste de $4.43. Lo anterior de conformidad al procedimiento establecido en el instructivo “Criterios de Avalúos para la Transferencia de Inmuebles Propiedad de ISTA”, aprobado en el Punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015 de fecha 21 de enero de 2015 y según reporte de valúo de fecha 28 de marzo de 2022; inmueble para beneficiar a peticionaria calificada dentro del **Programa Nuevas Opciones de Tenencia de la Tierra.**
2. Es necesario advertir a la solicitante, a través de una clausula especial en la escritura correspondiente de compraventa del inmueble, que deberá cumplir las medidas ambientales emitidas por la unidad ambiental institucional referentes a:
* Reforestar áreas aledañas a las viviendas;
* Buen manejo y disposición de los desechos sólidos; y
* Búsqueda de mecanismos de asociatividad para gestionar ante organismos cooperantes, recursos financieros y asistencia técnica para implementar proyectos de letrinas aboneras y sistemas de conducción de aguas negras.

Lo anterior, de conformidad a lo establecido en el Acuerdo Segundo del Punto V del Acta de Sesión Ordinaria 02-2020 de fecha 15 de enero de 2020.

1. Es importante aclarar que no obstante el artículo 8 del Decreto Legislativo 719 que contiene la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones Cooperativas Comunales y Comunitarias Campesinas y Beneficiarios de la Reforma Agraria, regula que el área de los solares de vivienda a transferir no deberá ser mayor a 500 metros cuadrados, esta disposición solo es aplicable a las transferencias que las Asociaciones Cooperativas realizan a favor de sus Asociados, y siendo que los inmuebles a adjudicarse son propiedad del ISTA, se considera que no existe inconveniente en efectuar la adjudicación del caso; lo cual tiene su base legal en lo dispuesto en el artículo 18 letra “h” de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en donde se faculta a la Junta Directiva a establecer la determinación de la extensión, precio, plazo y demás condiciones que se refiere al inmueble a adjudicarse.
2. Conforme al acta de posesión material de fecha 4 de enero del 2022, elaborada por el Técnico del Centro Estratégico de Transformación e Innovación Agropecuaria, CETIA IV (Usulután), Sección de Transferencia de Tierras, señor Ramón Antonio Bonilla, la solicitante se encuentra poseyendo el inmueble de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 2 años.
3. De acuerdo a declaración simple contenida en la solicitud de adjudicación de inmueble de fecha 4 enero de 2022, la solicitante manifiesta que ni ella, ni el integrante de su grupo familiar son empleados del ISTA; situación verificada en el Sistema de Consulta de Solicitantes para Adjudicaciones que contiene la Base de Datos de Empleados de este Instituto.

Se ha tenido a la vista: Listado de Valores y Extensiones, reporte de valúo por solar de vivienda, solicitud de adjudicación de inmueble, acta de posesión material, copias de Documentos Únicos de Identidad y de Tarjetas de Identificación Tributaria, Listado de Solicitante de Inmuebles, Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor de ISTA, reportes de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones generados por el Centro Estratégico de Transformación e Innovación Agropecuaria CETIA IV (Usulután) Sección de Transferencia de Tierras, y por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos; con lo que se justifican las circunstancias legales para sustentar dicha petición y que además la beneficiaria cumple con los requisitos necesarios para la adjudicación, por lo que el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, recomienda aprobar lo solicitado.

Con base a lo expuesto anteriormente y de conformidad a los Artículos 105 inciso primero de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “a”, “g” y “h”, 51 y 52 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en relación al artículo 3 de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de Las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas Beneficiarios de la Reforma Agraria, la Junta Directiva, **ACUERDA: PRIMERO:** Aprobar la adjudicación y transferencia por compraventa de 01 solar para vivienda a favor de la señora: **MARIA MARTA REYES SALMERON**, y --- **ROMAN REYES SALMERON**; de generales antes relacionadas; inmueble ubicado en el proyecto de Asentamiento Comunitario, desarrollado en el inmueble denominado registralmente como: **HACIENDA NANCUCHINAME PORCIÓN CINCO LOTE 4-A, CIUDAD ROMERO PORCIÓN DOS,** y según plano **HACIENDA NANCUCHINAME PORCIÓN 5 LOTE 4-A, CIUDAD ROMERO PORCIÓN 2,** ubicada en cantón San Marcos Lempa, municipio de Jiquilisco, departamento de Usulután**,** quedando la adjudicación conforme al cuadro de valores y extensiones siguiente:

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

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

**Tasa de Interés: 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---  | Solares: --- -00000  | C. ROMERO P2 ASENTAMIENTO COMUNITARIO  | --- | --- | 533.07  | 2361.50  | 20663.13  |
| 533.07  | 2361.50  | 20663.13  |
| **Área Total: 533.07**  **Valor Total ($): 2361.50**  **Valor Total (¢): 20663.13**  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES**  | **1**  | **533.07**  | **2361.50**  | **20663.13**  |
| **TOTAL LOTES** | **0** | **0** | **0** | **0** |

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

“””””XIII) A solicitud de la señora: **KARLA JEANNETTE SANCHEZ DE SANCHEZ,** de --- años de edad, de ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número --- y su menor hija **---**; el señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva dictamen técnico **100**, relacionado con la adjudicación en venta de **01 solar para vivienda y 01 lote agrícola**, pertenecientes al Proyecto denominado **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA Y ASENTAMIENTO COMUNITARIO,** desarrollado en el inmueble conocido registralmente **SIN DENOMINACION,** y administrativamente como **HACIENDA MECHOTIQUE EXCEDENTE HIJUELA 3, POLIGONO 1,** ubicada registralmente en cantón El Corozal, jurisdicción de Berlín, departamento de Usulután, y según planos aprobados en jurisdicción de Berlín, departamento de Usulután; **código de SIIE 110214, SSE 248;** **entrega 13;** en el cual el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, hace las siguientes consideraciones:

1. El inmueble fue adquirido a través de Expropiación, según el Punto XXXV del Acta de Sesión Ordinaria 41-2000, de fecha 26 de octubre del 2000, a favor de ISTA, propiedad de GUILLERMO GUANDIQUE SANCHEZ, la cual tenía un área de 86 Hás., 44 Ás., 39.44 Cás.

Se procedió a elaborar el Acta de Intervención y Toma de Posesión del Área Excedentaria de las 245 Hás., en cumplimiento a lo ordenado en el Art. 6 de la Ley Especial para la Afectación y Destino de las Tierras Rústicas Excedentes de las 245 Hás, del Inmueble identificado como Hacienda Mechotique, la cual era Propiedad del señor Guillermo Guandique Sánchez, el día 27 de octubre del año 2000, la cual fue inscrita en la Matricula SIRyC --- -00000, a favor del ISTA, el día 06 de marzo de 2007.

En el inmueble adquirido **SIN DENOMINACION,** debido a criterios de carácter técnico fue sometido al acto jurídico de Remedición, dando como resultado un área de 864,421.86 Mts2, estableciéndose el valor del inmueble por $136,308.57 por hectárea de $1,576.88 y por metro cuadrado de $0.157688.

1. Mediante el Punto XIII del Acta de Sesión Ordinaria 19-2018, de fecha 24 de septiembre de 2018, se aprobó el Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario en el inmueble en mención, que incluye: --- lotes agrícolas (Polígonos 1 al 12); --- solares para vivienda (Polígonos del A, al I), 2 Zonas Verdes, 6 Bosques, 2 Áreas de Reserva y Calles, en un área de 86 Hás., 44 Ás., 21.86 Cás., inscrito a la matrícula --- -00000. Aprobándose el valor promedio de referencia de la zona por metro cuadrado de $5.17 para solares de vivienda y por hectárea de $1,690.47 para los lotes agrícolas con clase de suelo IV, por lo que se recomiendan los precios de venta para el solar de vivienda de $4.26 y para el lote agrícola $1,157.24. Lo anterior de conformidad al procedimiento establecido en el instructivo “Criterios de Avalúos para la Transferencia de Inmuebles Propiedad de ISTA”, aprobado en el Punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015 de fecha 21 de enero de 2015 y según reportes de valúos de fecha 22 de marzo de 2022. Inmuebles para beneficiar a la peticionaria calificada en el **Programa Campesinos sin Tierra**.
2. Es necesario advertir a la solicitante, a través de una cláusula especial en las escrituras correspondientes de compraventa de los inmuebles que deberá cumplir las medidas ambientales emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, referentes a:
* Evitar la tala de árboles en los remanentes de bosques naturales,
* Implementar obras de conservación de suelos,
* Reforestar las áreas circundantes a las viviendas, y
* Buen manejo y disminución de los desechos sólidos,

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

1. Conforme al acta de posesión material de fecha 7 de diciembre de 2021, elaborada por el técnico del Centro Estratégico de Transformación e Innovación Agropecuaria, CETIA IV (Usulután), Sección de Transferencia de Tierras, señor Ramón Antonio Bonilla, la solicitante se encuentran poseyendo los inmuebles de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 1 año.
2. De acuerdo a declaración simple contenida en la Solicitud de Adjudicación de Inmuebles de fecha 7 de diciembre de 2021, la solicitante manifiesta que no es empleada del ISTA; situación verificada en el Sistema de Consulta de Solicitantes para Adjudicaciones que contiene la Base de Datos de Empleados de este Instituto.

Se ha tenido a la vista: Listado de Valores y Extensiones, reportes de valúo por Solar y Lote, Solicitud de Adjudicación de Inmuebles, copias de Documentos Únicos de Identidad y Tarjetas de Identificación Tributaria, Certificación de Partida de Nacimiento, Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en cabeza de su Dueño a favor del ISTA, Listado de solicitantes de Inmuebles, reportes de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones generados por el Centro Estratégico de Transformación e Innovación Agropecuaria CETIA IV (Usulután), Sección de Transferencia de Tierras, y por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos; con lo que se justifican las circunstancias legales para sustentar dicha petición y que además la beneficiaria cumple con los requisitos necesarios para las adjudicaciones, por lo que el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, recomienda aprobar lo solicitado.

Con base a lo expuesto anteriormente y de conformidad a los Artículos 105 inciso primero de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “a”, “g” y “h”, 51 y 52 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en relación al artículo 3 de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de Las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas Beneficiarios de la Reforma Agraria, la Junta Directiva, **ACUERDA: PRIMERO:** Aprobar la adjudicación y transferencia por compraventa de 01 solar para vivienda y 01 lote agrícola a favor de la señora: **KARLA JEANNETTE SANCHEZ DE SANCHEZ,** y su menor hija **---,** de las generales antes relacionadas; inmuebles ubicados en el Proyecto denominado **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA Y ASENTAMIENTO COMUNITARIO,** desarrollado en el inmueble conocido registralmente **SIN DENOMINACION,** y administrativamente como **HACIENDA MECHOTIQUE EXCEDENTE HIJUELA 3, POLIGONO 1, situ**ada registralmente en cantón El Corozal, jurisdicción de Berlín, departamento de Usulután, y según planos aprobados en jurisdicción de Berlín, 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: 13**  |

**Tasa de Interés: 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---  | Solares: --- -00000  | HACIENDA MECHOTIQUE, EXCEDENTE HIJUELA 3 POLIGONO 1  | --- | --- | 400.00  | 1704.00  | 14910.00  |
| 400.00  | 1704.00  | 14910.00  |
| Lotes: --- -00000   | HACIENDA MECHOTIQUE, EXCEDENTE HIJUELA 3 POLIGONO 1   | ---   | ---   | 7327.94   | 848.02   | 7420.18   |
| 7327.94  | 848.02  | 7420.18  |
| **Área Total: 7727.94**  **Valor Total ($): 2552.02**  **Valor Total (¢): 22330.18**  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES**  | **1**  | **400.00**  | **1704.00**  | **14910.00**  |
| **TOTAL LOTES**  | **1**  | **7327.94**  | **848.02**  | **7420.18**  |

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

“””””XIV) A solicitud de la señora: **GLADIS DEL CARMEN LOPEZ DE CABRERA,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número --- y su menor hijo, **---**; el señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva dictamen técnico **101**, relacionado con la adjudicación en venta de **02 lotes agrícolas**, pertenecientes al Proyecto denominado **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA,** desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA EL TERCIO P 3-2**, y según Plano como **HACIENDA EL TERCIO PORCIÓN 3-2, PORCIÓN 1**, ubicado en jurisdicción de Puerto El Triunfo, departamento de Usulután; **código de SIIE 111414, SSE 1838; entrega 36;** en el cual el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, hace las siguientes consideraciones:

1. Según Acuerdo contenido en el Punto XXXV de Acta de Sesión Ordinaria No. 33-2017, de fecha 8 de diciembre de 2017, el ISTA adquirió por Compraventa el inmueble identificado como PORCION 3-2, ubicado en cantón San José, jurisdicción de Jiquilisco, departamento de Usulután, el cual formó parte de la HACIENDA EL TERCIO, que era propiedad de la Asociación Cooperativa de Producción Agropecuaria “El Tercio”, de Responsabilidad Limitada, con un área de 13 Hás. 73 Ás. 65.57 Cás., por un precio de $ 77,814.00, a razón de $ 5,664.74 por Hectárea y $0.566474 por metro cuadrado, inscrito a la Matrícula --- -00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután, según consta en Escritura Pública de Compraventa N° --- del Libro --- de Protocolo otorgada el día --- de --- de ---, por el señor Sixto David González Pacheco, ante los oficios del Notario Balbino Santos Figueroa.

Dicho inmueble ha sido objeto de Desmembración, generando el identificado como HACIENDA EL TERCIO P 3-2 y según Plano como HACIENDA EL TERCIO PORCIÓN 3-2, PORCIÓN 1, situado en jurisdicción de Puerto El Triunfo, departamento de Usulután, con un área de 11 Hás. 19 Ás. 43.04 Cás., inscrito a favor del ISTA bajo la Matrícula --- -00000, en el que se implementó un PROYECTO denominado LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA.

1. En el Punto VI, del Acta de Sesión Ordinaria 05-2019 de fecha 04 de marzo de 2019, se aprobó el Proyecto denominado **Lotificación Agrícola** desarrollado enel inmueble identificado como HACIENDA EL TERCIO P 3-2, y según Plano como HACIENDA EL TERCIO PORCIÓN 3-2, PORCIÓN 1, que comprende --- Lotes Agrícolas (Polígonos del 1 al 39), 3 Áreas de Reserva ISTA 1, 2 y 3, 8 Zonas de Protección (de la 1 a la 8), casa comunal, 4 iglesias evangélicas ( de la 1 a la 4), cancha de futbol, 4 canaletas (de la 1 a la 4), dreno, desagüe y área de Calles en un área total de 11 Hás. 19 Ás. 43.04 Cás, Inscrito a favor de ISTA a la Matrícula --- -00000. Aprobándose el valor base de venta por hectárea para lotes agrícolas con clase de suelo IIIh de $ 8,782.80, por lo que se recomienda un precio de venta para éstos de $19,936.96. Lo anterior de conformidad al procedimiento establecido en el Instructivo “Criterios de Avalúos para la Transferencia de Inmuebles Propiedad del ISTA”, aprobado en el punto XV, del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015, de fecha 25 de enero de 2015, y según reportes de valúos de fecha 22 de marzo de 2022, inmuebles para beneficiar a solicitante calificada dentro del **Programa de Campesinos sin Tierra.**
2. Es necesario advertir a la solicitante a través de una cláusula especial en la escritura correspondiente de compraventa del inmueble que deberá cumplir las medidas ambientales emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, referentes a:
3. Evitar la tala de árboles en las áreas de bosque;
4. Protección de los bosques de galería y salado;
5. Delimitar las zonas de protección del río, canaleta y océano;
6. Compensación por tala de árboles (por cada árbol talado sembrar un número mayor);
7. Manejo adecuado de aguas residuales; y
8. Control en el uso de agroquímicos (utilizar productos orgánicos).

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

1. Conforme al Acta de Posesión Material de fechas 18 de noviembre de 2021, elaborada por el técnico del Centro Estratégico de Transformación e Innovación Agropecuaria, CETIA IV (Usulután), Sección de Transferencia de Tierras, Señor Ramón Antonio Bonilla, la solicitante se encuentra poseyendo los inmuebles de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace dos años.
2. De acuerdo a declaración simple contenida en la solicitud de adjudicación de inmuebles de fecha 18 de noviembre de 2021, la solicitante manifiesta que no es empleada del ISTA; situación verificada en el Sistema de Consulta de Solicitante para Adjudicación que contiene la Base de Datos de Empleados de este Instituto.
3. De acuerdo a la solicitud de Adjudicación de inmueble 1675 de fecha 18 de noviembre de 2021, se encuentra anexa Declaración Jurada, otorgada en la Ciudad y departamento de Usulután, el día 21 de octubre de 2021, ante los oficios notariales de la Licenciada ROSA ARBELIS PORTILLO DE ARGUETA, por la señora GLADIS DEL CARMEN LOPEZ DE CABRERA, en la que manifiesta que con el propósito de representar a su menor hijo designado como co-beneficiario de su adjudicación y ante la ausencia del padre, el señor ROBERTO ENRIQUE CABRERA CLARO, declara que desconoce su paradero desde hace seis años, habiendo agotado todos los medios necesarios para su localización, no pudiendo por tal motivo, ejercer la representación conjunta que de conformidad al código de Familia, es conferida a ambos padres, en lo concerniente a la firma de la Escritura Pública de Compraventa y a la Constitución del Gravamen Hipotecario, en el caso de que el pago del precio del inmueble adjudicado sea a plazos; lo anterior, con la finalidad de darle cumplimiento al artículo 29 inciso 2 de la Ley del Régimen Especial de la tierra en Propiedad de las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas y Beneficiarios de la Reforma Agraria.

Se ha tenido a la vista: Listado de Valores y Extensiones, reportes de valúos por lotes, solicitud de adjudicación de inmuebles, acta de posesión material, copia de Documento Único de Identidad y Tarjetas de Identificación Tributaria, Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, Listado de Solicitantes de Inmuebles, Informe de Justificación de Inmuebles, Declaración Jurada, reporte de búsqueda de solicitantes para adjudicación generados por el Centro Estratégico de Transformación e Innovación Agropecuaria CETIA IV, (Usulután) Sección de Transferencia de Tierras, y por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos; con lo que se justifican las circunstancias legales para sustentar dicha petición y que además la beneficiaria cumple con los requisitos necesarios para las adjudicaciones, por lo que el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, recomienda aprobar lo solicitado.

Con base a lo expuesto anteriormente y de conformidad a los Artículos 105 inciso primero de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “a”, “g” y “h”, 51 y 52 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en relación al artículo 3 de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de Las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas Beneficiarios de la Reforma Agraria, la Junta Directiva, **ACUERDA: PRIMERO:** Aprobar la adjudicación y transferencia por compraventa de 02 lotes agrícolas a favor de la señora: **GLADIS DEL CARMEN LOPEZ DE CABRERA** y su menor hijo, **---,** de las generales antes expresadas; inmueble ubicado en el Proyecto denominado Lotificación Agrícola desarrollado en la **HACIENDA EL TERCIO P 3-2,** y según Plano como **HACIENDA EL TERCIO PORCIÓN 3-2, PORCIÓN 1,** situada en jurisdicción de Puerto El Triunfo, 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: 36**  |

**Tasa de Interés: 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Lotes: --- -00000 --- -00000  | HDA. EL TERCIO PORCION 1 HDA. EL TERCIO PORCION 1  | ------  | ------  | 160.47 182.65  | 319.93 364.15  | 2799.39 3186.31  |
| 343.12  | 684.08  | 5985.70  |
| **Área Total: 343.12**  **Valor Total ($): 684.08**  **Valor Total (¢): 5985.70**  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES**  | **0**  | **0**  | **0**  | **0**  |
| **TOTAL LOTES**  | **2**  | **343.12**  | **684.08**  | **5985.70**  |

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

 “”””XV) El señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen técnico 102, presentado por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, referente a la **modificación del** **Punto XXVI del Acta de Sesión Ordinaria 19-2020, de fecha 18 de septiembre de 2020,** mediante el cual se aprobó nómina de beneficiarios del proyecto de parcelación desarrollado en la **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA**, desarrollado en el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA SANTA MARTA EL MARILLO, LOTE UNO**, y según plano como **HACIENDA SANTA MARTA EL MARILLO, LOTE NUMERO 1, PORCIÓN 1**, ubicada en jurisdicción de Jiquilisco, departamento de Usulután, **código de proyecto 110833, SSE 647, entrega 08**; en el cual el Departamento de Asignación Individual y Avalúos hace las siguientes consideraciones:

1. El ISTA adquirió dos inmuebles identificados como:

HACIENDA SANTA MARTA DEL MARILLO, LOTE N° 1, con un área de 730,350.00 m², ubicada en Cantón El Marillo, jurisdicción de Jiquilisco, departamento de Usulután, por un valor de $ 35,790.86, a razón de un precio por Hectárea de $ 490.05, y por metro cuadrado de $ 0.049005, según consta en Acuerdo contenido en el Punto III-2-a de Sesión Ordinaria No. 8-83, de fecha 25 de febrero de 1983 y escritura pública de compraventa número **---**, Libro ---, otorgada ante los oficios del Notario Juan Wilfredo Hinds, el día --- de --- de ---, la cual fue inscrita a favor de este Instituto, al número --- del Libro --- de propiedad de Usulután, trasladada a la matricula número --- -00000, de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután.

HACIENDA SANTA MARTA DEL MARILLO, con un área de 2,335,702.00 Mt², ubicada en el cantón La Canoa, jurisdicción de Jiquilisco, departamento de Usulután, compuesta por 5 porciones, por un valor de $ 171,870.27, a razón de un Precio por Hectárea de $ 735.84 y por metro cuadrado de $ 0.073584, a la Financiera Nacional de Tierras Agrícolas, FINATA, según consta en Acuerdo contenido en Punto IV de Sesión Ordinaria No. 39-93, de fecha 28 de octubre de 1993 y escritura pública de compraventa número ---, Libro ---, otorgada ante los oficios del Notario Habid Iglesias Bustillo, el día --- de --- de ---, la cual fue inscrita a favor de este Instituto, al número --- del Libro --- de propiedad de Usulután, trasladada a las matriculas números --- -00000; --- -00000; --- -00000; --- -00000; y --- -00000, de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután.

Mediante el Punto XVII del Acta de Sesión Ordinaria No. 10-99 de fecha 11 de marzo de 1999, la Junta Directiva, acordó: a) Dejar sin efecto el Punto IV del Acta de Sesión Ordinaria No. 41-83 de fecha 18 de noviembre de 1983, respecto a la asignación de inmuebles a favor de la Asociación Cooperativa de Producción Agropecuaria El Marillo Dos de R.L., por cambio en el área y valor, y b) Aprobar la reasignación a favor de la Asociación Cooperativa antes mencionada, con una extensión superficial de 89 Hás. 33 Ás. 73.73 Cás., por un valor de ¢ 503,527.90 equivalentes a $ 57,546.04, según detalle siguiente:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **HACIENDA** | **ÁREAS (m²)** | **PORCIÓN** | **MATRICULA ANTECEDENTE** |
| Hacienda El Marillo (Lote 1) | 624,767.31 |   | --- -00000 |
| Hacienda El Marillo II  | 108,899.30 | FINCA  | --- -000000 |
| (Área de FINATA) | 125,205.15 |  BOSQUE |
| Hacienda El Marillo II (Área de FINATA) | 34,501.97 | VAGUADA 1 y 2 | --- -00000 |

Según constancia emitida por el Departamento de Créditos de este Instituto, de fecha 08 de abril de 2019, la precitada Asociación Cooperativa, se encuentra solvente de sus compromisos financieros, que en concepto de Deuda Agraria tenía con este Instituto, al haber cancelado en su totalidad el día 17 de agosto de 1999, bajo el Decreto Legislativo N° 263, según consta en recibo de ingreso serie “C” N° 27759 de fecha 17 de agosto de 1999, la cantidad de $17, 565.58.

No obstante, lo anterior el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, identificó y calificó como Áreas Naturales Protegidas, 6 inmuebles que forman parte de la HACIENDA SANTA MARTA EL MARILLO, y que estaban adjudicadas a favor de la ACPA EL MARILLO DE R.L., según detalle siguiente:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **IDENTIFICACION DEL INMUEBLE\*** | **AREA MTS²** | **MATRICULA** |
| \*\*SIN DENOMINACIÓN | 185,404.99 | --- -00000 |
| \*\*BOSQUE 1 | 40,194.84 | --- -00000 |
| \*\*BOSQUE 2 | 11,904.53 | --- -00000 |
| BORDA | 10,163.01 | --- -00000 |
| ZONA DE PROTECCIÓN | 10,501.58 | --- -00000 |
| SIN DENOMINACIÓN | 128,869.65 | --- -00000 |

\* Dentro de los inmuebles adjudicados a la Asociación Cooperativa, identificados como: Bosque, Finca, Vaguada 1 y 2, se desmembraron los antes relacionados.

 \*\*Inmuebles adquiridos a FINATA.

De acuerdo a la calificación la Junta Directiva del ISTA acordó en el Punto XXXVI del Acta de Sesión Ordinaria 34-2017, de fecha 18 de diciembre de 2017, que dichos inmuebles se incorporaran al Listado Base de “Propiedades a ser transferidas **a favor del Estado y Gobierno de El Salvador, en el Ramo de Medio Ambiente y Recursos Naturales**”, por lo que fueron transferidas a favor de esa Cartera de Estado. En razón a dicha transferencia a favor del Estado, el área adjudicada a favor de la Asociación El Marillo Dos de R.L. (ACPA), quedo reducida a **50 Has. 26 As. 98.79 Cás., o 502,698.79 Mt2.**

Debido a la reducción del área adjudicada a favor de la Asociación Cooperativa de Producción Agropecuaria El Marillo Dos, de R.L. ésta celebró Asamblea General Extraordinaria el día 4 de febrero de 2019, según consta en la Certificación de Punto de Acta de Asamblea General Extraordinaria, certificada el día 13 de febrero de 2019, por el Departamento de Asociaciones Agropecuarias del Ministerio de Agricultura y Ganadería, en la que se acordó aprobar la renuncia de la adjudicación en carácter asociativo del inmueble identificado como Hacienda El Marillo 1 y 2, otorgada por el ISTA a su favor de esa cooperativa de conformidad al Acuerdo de Junta Directiva contenido en el Punto XVII del Acta de Sesión Ordinaria 10-99 de fecha 11 de marzo de 1999, para que el ISTA adjudique a los asociados de la misma, en forma individual, junto a los correspondientes grupos familiares, bajo el Programa de Nuevas Opciones de Tenencia de Tierra que desarrolla la Institución, por lo que deberán ser calificados como adjudicatarios por la Junta Directiva Institucional, siempre y cuando reúna los requisitos establecidos en las leyes agrarias vigentes y que el pago realizado en concepto de deuda agraria, el cual asciende a $17,565.58, sea descontada la suma total de todos los créditos que serán generados a favor de los mismos quedando así exentos del pago del valor de la tierra, no así de los gastos administrativos, de escrituración y derechos registrales, solicitud que fue aprobada por la Junta Directiva, según el Punto IV del Acta de Sesión Ordinaria 08-2019 de fecha 09 de abril de 2019.

En el inmueble identificado como **HACIENDA SANTA MARTA EL MARILLO LOTE NUMERO UNO,** inscrito a favor de este Instituto a la Matrícula: --- -00000, se realizó el acto jurídico de desmembración simple, resultando las siguientes porciones:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **PORCIONES** | **ÁREAS (m²)** | **MATRÍCULA** |
|  **PORCIÓN 1\*** | **502,698.79** | **--- -00000** |
| BORDA | 10,163.01 | --- -00000 |
| ZONA DE PROTECCIÓN | 10,501.58 | --- -00000 |
| R E S T O | 206,986.62 | --- -00000 |
| **TOTAL**  | **730,350.00** |  |

1. En el Punto XIX del Acta de Sesión Ordinaria 09-2019, de fecha 03 de mayo de 2019, se acordó que en el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA SANTA MARTA EL MARILLO, LOTE UNO,** y según plano **HACIENDA SANTA MARTA EL MARILLO, LOTE NUMERO 1, PORCION 1**, ubicada en jurisdicción de Jiquilisco, departamento de Usulután, se desarrolló un proyecto de Lotificación Agrícola, con una extensión superficial de 502,698.79 Mts.², que comprende: --- lotes agrícolas en los polígonos 1, 2, 3, 4, 5 , 6, 7 y 8; Área de Reserva 1 y 2; 1 Borda; 1 Zona de Protección, y Calles, inscrito a la matrícula --- -00000.
2. En el Punto XXVI del Acta de Sesión Ordinaria 19-2020, de fecha 18 de septiembre de 2020, se adjudicó entre otros, el **Lote ---, Polígono ---, Porción ---,** con un área de 6,700 Mts.², y un precio de $131.74, a favor de los señores: Mauro Romero Ferman y Ana María Ramírez de Romero.
3. Habiéndose actualizado la información de la adjudicación del inmueble, se hace necesaria la modificación del punto de acta anterior, por las siguientes causales:
4. Excluir a la señora ANA MARÍA RAMÍREZ DE ROMERO, por FALLECIMIENTO, causal comprobada con la Certificación a pagina ----, Tomo ----, del Libro ---- de Partidas de Defunción que la Alcaldía Municipal de ----, departamento de ----, llevó en el año ----, en la que consta que la referida señora,falleció el día ---- de ---- de ----, según Solicitud de Exclusión de beneficiaria de fecha 17 de marzo de 2021.
5. Incluir a la señora **SANDRA ELIZABETH ROMERO HERNÁNDEZ,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, en su calidad de --- del titular, según Solicitud de Inclusión de beneficiaria, de fecha 17 de marzo de 2021.
6. Es necesario advertir al adjudicatario, a través de una cláusula especial en la escritura correspondiente de compraventa del inmueble que deberá cumplir las medidas ambientales emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, referentes a:
7. Uso racional de agroquímicos.
8. Evitar las quemas de los rastrojos.
9. Los beneficiarios colindantes al ANP, por ser una zona de amortiguamiento, que implementen medidas amigables con los recursos naturales y el medio ambiente, que minimicen los impactos negativos.

Lo anterior, de conformidad a lo establecido en el acuerdo SEGUNDO, del Punto XIX del Acta de Sesión Ordinaria 09-2019 de fecha 3 de mayo de 2019.

1. Conforme al acta de posesión material de fecha 17 de marzo de 2021, elaborada por el técnico del Centro Estratégico de Transformación e Innovación Agropecuaria CETIA IV (Usulután), Sección de Transferencia de Tierras, señor Godofredo Hernández, el beneficiario se encuentra poseyendo el inmueble de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 5 años.
2. De acuerdo a declaración simple contenida en la Solicitud de Adjudicación de Inmueble de fecha 17 de marzo de 2021, el beneficiario manifiesta que ni él ni la integrante de su grupo familiar son empleados del ISTA; situación verificada en el Sistema de Consulta de Solicitantes para Adjudicaciones que contiene en la Base de Datos de Empleados de este Instituto.

Tomando en cuenta lo expuesto y habiendo tenido a la vista: cuadro de causales, listado de valores y extensiones, reporte de valúo por lote, reporte de búsqueda de solicitantes para adjudicación emitido por el Centro Estratégico de Transformación e Innovación Agropecuaria CETIA IV (Usulután), Sección de Transferencia de Tierras, y este Departamento, reporte de inmueble pendiente de escriturar, Solicitud de Adjudicación de Inmueble, Acta de Posesión Material, copias de Documentos Únicos de Identidad, Tarjetas de Identificación Tributaria, Estado de Cuenta, Certificaciones de partidas de Nacimiento y Defunción, calcas de los inmuebles, copias de puntos de acta y testimonio de escritura pública a favor de ISTA, Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, se estima procedente resolver favorablemente a lo solicitado.

Estando conforme a Derecho la documentación correspondiente, el Departamento de Asignación Individual y Avalúos con la aprobación de la Gerencia de Desarrollo Rural, recomienda aprobar lo solicitado, por lo que la Junta Directiva en uso de sus facultades y de conformidad al Artículo 18 letras “g” y “h” de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, **ACUERDA: PRIMERO: Modificar** el **Punto XXVI del Acta de Sesión Ordinaria 19-2020, de fecha 18 de septiembre de 2020,** en el cual se aprobó la adjudicación, entre otros, del **Lote --, Polígono --, Porción --,** en los siguientes términos: **a)** Excluir a la señora ANA MARÍA RAMÍREZ DE ROMERO, por FALLECIMIENTO**;** y **b)** Incluir a la señora: **SANDRA ELIZABETH ROMERO HERNÁNDEZ**,de las generales antes expresadas; situado en el Proyecto de **LOTIFICACIÓN AGRÍCOLA**, desarrollado en el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA SANTA MARTA EL MARILLO, LOTE UNO**, y según plano como **HACIENDA SANTA MARTA EL MARILLO, LOTE NUMERO 1, PORCIÓN 1**, situada en jurisdicción de Jiquilisco, departamento de Usulután, quedando la adjudicación conforme al cuadro de valores y extensiones siguiente:

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

|  |
| --- |
| **No DE ENTREGA: 08**  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---  | Lotes: --- -00000  | LOTE 1 PORCION 1  | --- | --- | 6700.00  | 131.74  | 1152.73  |
| 6700.00  | 131.74  | 1152.73  |
| **Área Total: 6700.00**  **Valor Total ($): 131.74**  **Valor Total (¢): 1152.73**  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES**  | **0**  | **0**  | **0**  | **0**  |
| **TOTAL LOTES**  | **1**  | **6700.00**  | **131.74**  | **1152.73**  |

**SEGUNDO:** Advertir al adjudicatario, a través de una cláusula especial en la escritura correspondiente de compraventa del inmueble, que deberá implementar las medidas emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, relacionadas en el romano V del presente punto de acta. **TERCERO:** Comisionar al Departamento de Créditos de este Instituto para que realice los cambios correspondientes en la Base de Datos. **CUARTO:** Instruir a la Gerencia de Desarrollo Rural para que, a través de la Sección de Cobros, realice las gestiones 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:** Facultaral señor Presidente para que por sí, o por medio de Apoderado Especial, comparezca al otorgamiento de la correspondiente escritura. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFÍQUESE. “”””””

“””””XVI) A solicitud de los señores: **1) FIDEL ANTONIO GOMEZ FERNANDEZ**,de --- años de edad, ---, del domicilio de la ciudad y departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, --- **EVELIN LISSETH SANCHEZ CRUZ**, de --- años de edad, de ---, del domicilio de la ciudad y departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y su menor hijo **---**, y **2)** **JUANA PEÑA ESCOBAR**,de --- años de edad, ---, del domicilio de la ciudad y departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y --- **MANUEL DENIS SORTO PEÑA**, de --- años de edad, ---, del domicilio de la ciudad y departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; el señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva dictamen técnico **103**, relacionado con la adjudicación en venta de 02 lotes agrícolas, pertenecientes al Proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola desarrollado en la **HACIENDA EL CHIQUIRÍN,** ubicada en el municipio y departamento de La Unión, **código de proyecto 140814, SSE 1243**; **entrega 67**, en el cual el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, hace las siguientes consideraciones:

1. La HACIENDA EL CHIQUIRÍN, fue adquirida por medio de donación otorgada por el estado de El Salvador a favor del Instituto de Colonización Rural (ICR.),el día -- de --- de --- materializándose en Escritura Pública número --- del --- octavo de protocolo, de la notario Marina Aguilar Guerrero, instrumento inscrito al número --- del libro ---, del Registro de la Propiedad San Miguel, y luego inscrito por traspaso a favor de Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria (ISTA), al número --- del Libro ---, a su vez ,trasladada a la matrícula --- -00000 del mismo Registro, con un área de 808 Has, 45 As, 25.00 Cas, por un precio de adquisición total de $ 6,857.14 a razón de $8,481809 por Hectárea, y de $0.000848 por metro cuadrado y que por desmembraciones realizadas ha quedado reducida a un área de 787 Has,79 As, 23.18 Cas.
2. Mediante el Punto XVII del Acta de Sesión Ordinaria 43–2013, de fecha 11 de diciembre de 2013, se aprobó el proyecto de Asentamiento Comunitario y de Lotificación Agrícola, en el inmueble en mención, que incluye: --- Solares para Vivienda (polígonos A, B, C, D2, D3, D4, E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, F1, F2, F3, F4, G2, G3, G4, H, I, J, K, L, M1, M2, N) y --- Lotes Agrícolas (polígonos 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31), fuente, tanque de agua, iglesia, parque, bosque, 2 nacimientos, pozo, 3 canales, cancha, 4 zonas verdes, 23 zonas de protección (ZP-1 a la ZP-18 y ZP-22 a la ZP-27), 17 quebradas ( 1 al 11 y 13 al 18), y calles, en un área de 170 Hás. 37 Ás. 83.86 Cás., inscrito a la matrícula --- -00000. Posteriormente, el acuerdo antes mencionado fue modificado por el Punto XII del Acta de Sesión Ordinaria 07-2014 de fecha 20 de febrero de 2014, en el sentido de dejar sin efecto el Acuerdo Tercero, en el que se ordenó nombrar a la Comisión Especial para fijar el precio de venta de los inmuebles a adjudicarse, debido a que en el Punto XIV del Acta de Sesión Ordinaria 06-2000, de fecha 15 de febrero de 2000, la Junta Directiva aprobó la “Propuesta de Sistema de Modificación de Valores Unitarios actualizados para ser aplicados en valúos de lotes y solares de las Haciendas del Sector Tradicional”, el cual es conforme con el Manual de Procedimientos para Valuación de Propiedades del Sector Tradicional que estaba vigente. Por lo que se recomienda el precio de venta para los Lotes Agrícolas de $3,818.02 y $3,856.46 por hectárea, según reportes de valúo de fecha 22 de marzo de 2022. Inmuebles para beneficiar a solicitantes calificados en el **Programa del Sector Tradicional.**
3. Conforme a Actas de Posesión Material de fechas 02 de febrero y 10 de marzo de 2022, elaboradas por el técnico del Centro Estratégico de Transformación e Innovación Agropecuaria, CETIA IV, Sección de Transferencia de Tierras, señor Juan Antonio Serpas Moreira, los solicitantes se encuentran poseyendo los inmuebles de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 7 y 15 años respectivamente.
4. De acuerdo a declaración simple contenidas en las solicitudes de adjudicación de inmuebles de fechas 02 de febrero y 10 de marzo de 2022, los solicitantes manifiestan que ni ellos ni los integrantes de su grupo familiar son empleados del ISTA; situación verificada en el Sistema de Consulta de Solicitantes para Adjudicaciones que contiene la Base de Datos de Empleados de este Instituto.

Se ha tenido a la vista: Listado de Valores y Extensiones, reporte de valúo de lotes agrícolas, solicitudes de adjudicación de inmuebles, actas de posesión material, copias de Documentos Únicos de Identidad y de Tarjetas de Identificación Tributaria, copia de Poder General con Clausula Especial, copia de Razón y Constancias de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, Listado de Solicitantes de Inmuebles, reportes de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones generados por el Centro Estratégico de Transformación e Innovación Agropecuaria CETIA IV, Sección de Transferencia de Tierras,, y por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos; con lo que se justifican las circunstancias legales para sustentar dicha petición y que además los beneficiarios cumplen con los requisitos necesarios para las adjudicaciones, por lo que el Departamento de Asignación Individual y Avalúos recomienda aprobar lo solicitado.

Con base a lo expuesto anteriormente y de conformidad a los Artículos 105 inciso primero de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “a”, “g” y “h”, 51 y 52 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en relación al artículo 3 de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de Las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas Beneficiarios de la Reforma Agraria, la Junta Directiva, **ACUERDA: PRIMERO:** Aprobar la adjudicación y transferencia por **compraventa de 02 lotes agrícola** a favor de los señores: **1) FIDEL ANTONIO GOMEZ FERNANDEZ,** --- **EVELIN LISSETH SANCHEZ CRUZ,** y su menor hijo **---, y 2) JUANA PEÑA ESCOBAR,** y su hijo **MANUEL DENIS SORTO PEÑA,** de las generales antes relacionadas; inmuebles ubicados en el Proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola desarrollado en la **HACIENDA EL CHIQUIRÍN,** situada en la jurisdicción de la ciudad y departamento de La Unión, quedando las adjudicaciones conforme el cuadro de valores y extensiones siguiente:

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

|  |
| --- |
| **No DE ENTREGA: 67**  |

**Tasa de Interés: 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Lotes: --- -00000  | INMUEBLE GENERAL  | ---  | ---  | 364.23  | 140.46  | 1229.03  |
| 364.23  | 140.46  | 1229.03  |
| **Área Total: 364.23**  **Valor Total ($): 140.46**  **Valor Total (¢): 1229.03**  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---  | Lotes: --- -00000  | INMUEBLE GENERAL  | --- | ---  | 2006.89  | 766.23  | 6704.51  |
| 2006.89  | 766.23  | 6704.51  |
| **Área Total: 2006.89**  **Valor Total ($): 766.23**  **Valor Total (¢): 6704.51**  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES**  | **0**  | **0**  | **0**  | **0**  |
| **TOTAL LOTES**  | **2**  | **2371.12**  | **906.69**  | **7933.54**  |

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

“””””XVII) A solicitud de la señora: **BLANCA NUBIA VELASQUEZ,** de --- años de edad, de ---, del domicilio y departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y --- **LUIS ARISTIDES BOLAÑOS VELASQUEZ,** de --- años de edad, ---, del domicilio y departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; el señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva dictamen técnico **104**, relacionado con la adjudicación en venta de **01 solar para vivienda**, perteneciente al Proyecto de Asentamiento Comunitario denominado **HACIENDA SIRAMA, PORCION 2 CAPITAN GENERAL GERARDO BARRIOS,** desarrollado en la **HACIENDA SIRAMA**,ubicada en el cantón Sirama, jurisdicción y departamento de La Unión, **código de SIIE 140825, SSE 1784, entrega 15;** en el cual el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, hace las siguientes consideraciones:

1. La Hacienda Sirama fue adquirida por el extinto Instituto de Colonización Rural el día --- de --- de ---, según Testimonio de Escritura de Compraventa N°--- del Libro --- de Protocolo otorgada por doña Maria Ester Romero de Castro. Ante los oficios del Notario Carlos Kafie Parada, con un área de 1577 Hás. 51Ás. 30.84 Cás. Por un precio de ₡225,000.00 equivalente a $25,714.29, el cual fue contemplado en el Acuerdo contenido en el Punto Decimo del Acta N° 28 de fecha 2 de septiembre de 1968.

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

1. Mediante acuerdo contenido en el Punto XIX del Acta de Sesión Ordinaria N° 19-2018, de fecha 24 de septiembre de 2018, se aprobó entre otros, el Proyecto de Asentamiento Comunitario denominado **HACIENDA SIRAMA, PORCION 2 CAPITAN GENERAL GERARDO BARRIOS**, que incluye --- solares para vivienda (Polígono A, B, D, G y H) y calles, en un área de 04 Hás., 87 Ás., 56.12 Cás., inscrito a la matrícula --- -00000. Aprobándose el valor promedio de referencia de la zona para los solares de vivienda de $4.45 por metro cuadrado, por lo que se recomienda el precio de venta para este de $3.92. Lo anterior de conformidad al procedimiento establecido en el instructivo “Criterios de avalúos para la transferencia de inmuebles propiedad de ISTA”, aprobado en el punto XV de Acta de Sesión Ordinaria N° 03-2015 de fecha 21 de enero de 2015, y según reporte de valúo de fecha 23 de marzo de 2022, inmueble para beneficiar a peticionaria calificada dentro del programa del **Sector Tradicional.**
2. Es necesario advertir a la solicitante, a través de una cláusula especial en la escritura correspondiente de compraventa del inmueble que deberá cumplir las medidas ambientales emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, referentes a:
3. Evitar la tala de árboles existentes;
4. Reforestar con árboles nativos la ribera del río que haya sido deforestada;
5. Reforestar áreas aledañas a las viviendas;
6. Buen manejo y disposición de los desechos sólidos;
7. Búsqueda de mecanismo de asociatividad para gestionar ante organismos cooperantes, recursos financieros y asistencia técnica para implementar proyectos de letrinas aboneras y sistemas de conducción de aguas negras.

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

1. Conforme a acta de posesión material de fecha 25 de febrero de 2022, elaborada por el técnico del Centro Estratégico de Transformación e Innovación Agropecuaria, CETIA IV, Sección de Transferencia de Tierras, señor Juan Antonio Serpas Moreira, la solicitante se encuentra poseyendo el inmueble de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 20 años.
2. De acuerdo a declaración simple contenida en la Solicitud de Adjudicación de Inmueble de fecha 25 de febrero de 2022, la solicitante manifiesta que ni ella ni el integrante de su grupo familiar son empleados del ISTA; situación verificada en el Sistema de Consulta de Solicitantes para Adjudicaciones que contiene en la Base de Datos de Empleados de este Instituto.

Se ha tenido a la vista: listado de valores y extensiones, reporte de valúo por solar, solicitud de adjudicación de inmueble, acta de posesión material, copias de Documentos Únicos de Identidad y de Tarjetas de Identificación Tributaria, Listado de Solicitantes de Inmuebles, Razón e Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor de ISTA, reporte de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones generados por el Centro Estratégico de Transformación e Innovación Agropecuaria CETIA IV, Sección de Transferencia de Tierras, y por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos; con lo que se justifican las circunstancias legales para sustentar dicha petición y que además la beneficiaria cumple con los requisitos necesarios para la adjudicación, por lo que el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, recomienda aprobar lo solicitado.

Con base a lo expuesto anteriormente y de conformidad a los Artículos 105 inciso primero de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “a”, “g” y “h”, 51 y 52 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en relación al artículo 3 de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de Las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas Beneficiarios de la Reforma Agraria, la Junta Directiva, **ACUERDA: PRIMERO:** Aprobar la adjudicación y transferencia por compraventa de 01 solar para vivienda a favor de la señora: **BLANCA NUBIA VELASQUEZ,** y --- **LUIS ARISTIDES BOLAÑOS VELASQUÉZ,** de las generales antes relacionadas; inmueble ubicado en el Proyecto de Asentamiento Comunitario denominado **HACIENDA SIRAMA, PORCION 2 CAPITAN GENERAL GERARDO BARRIOS,** desarrollado en la HACIENDA SIRAMA, situada en el cantón Sirama, jurisdicción y departamento de La Unión**,** quedando la adjudicación conforme al cuadro de valores y extensiones siguiente:

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

|  |
| --- |
| **No DE ENTREGA: 15**  |

**Tasa de Interés: 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---  | Solares: --- -00000  | HDA.SIRAMA PORCION 2 CAPITAN GENERAL GERARDO BARRIOS  | ---  | --- | 1232.70  | 4832.18  | 42281.58  |
| 1232.70  | 4832.18  | 42281.58  |
| **Área Total: 1232.70**  **Valor Total ($): 4832.18**  **Valor Total (¢): 42281.58**  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES**  | **1**  | **1232.70**  | **4832.18**  | **42281.58**  |
| **TOTAL LOTES**  | **0**  | **0**  | **0**  | **0**  |

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

“”””XVIII) El señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen técnico 105, presentado por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, referente a la **modificación del Punto XXIV del Acta de Sesión Ordinaria 42-2001, de fecha 01 de noviembre del año 2001,** mediante el cual se aprobó nóminas de beneficiarios, en el Proyecto de Asentamiento Comunitario,desarrollado en el inmueble denominadocomo **HACIENDA LA CAÑADA,** situado en cantón Piedra Blanca, jurisdicción de Conchagua, departamento de La Unión; Código de SIIE 140457, Código de SSE 1655; Entrega 06, al respecto se hacen las siguientes consideraciones:

1. La Hacienda LA CAÑADA fue adquirida por el extinto Instituto de Colonización Rural el día --- de --- de ---, según Testimonio de Escritura Compraventa No. --- del Libro --- de Protocolo otorgada por el señor Francisco Ovidio Bertrand, ante los oficios del Notario Carlos Kafie Parada, con un área de 361 Hás. 85 Ás. 97.75 Cás., por un precio de $13,714.29, a razón de $ 37.90 por hectárea y de $ 0.003790 por metro cuadrado, e inscrita al número --- del Libro --- PLU, repetida a los números --- del Libro --- PLU y --- del Libro --- PLU, todas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Oriente, del departamento de La Unión y Punto Tercero, de Acta No. 7 de fecha 17 de febrero de 1969.

Posteriormente, se determinó que existe un total de 182 segregaciones del inmueble que corresponden a los Asentamientos Comunitarios 15 de septiembre, La Colorada y Los Mangos pertenecientes al Sector Tradicional, efectuándose el traslado correspondiente de la inscripción No. --- Libro --- de Propiedad, al Sistema Integrado Registral y Catastral (SIRYC) bajo la matrícula --- -00000, de la cual se han realizado nuevas segregaciones al inmueble para el desarrollo de proyectos, de la siguiente manera:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Descripción | Proyecto | Matricula | No. De Inmuebles | Área (Mt2) |
| Hacienda La Cañada, Porción El Plan | Asentamiento Comunitario | --- -00000 | --- | 67,966.19 |
| Hacienda La Cañada, Porción Uno, Común 15 de septiembre | Lotificación Agrícola | --- -00000 | --- |  2,666.38 |
| Hacienda La Cañada, Porción 2, Común 15 de septiembre | Lotificación Agrícola | --- -00000 | --- |  4,154.66 |
| **TOTAL** | **---** | **74,787.23** |

Consecutivamente, se realizaron 2 desmembraciones más, en donde se desarrollaron dos proyectos, los cuales se identifican de la siguiente manera:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Descripción | Proyecto | Matricula | No. De Inmuebles | Área (Mt2) |
| Hacienda La Cañada, Porción Tres, Común 15 de septiembre | Lotificación Agrícola | --- -00000 | --- |  3,009.75 |
| Hacienda La Cañada, Porción Nueve, Común 15 de septiembre | Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario | --- -00000 | --- |  39,784.52 |
| **TOTAL DE AREAS** | **42,794.27** |

1. Mediante el Punto LVII del Acta de Sesión Ordinaria 16-2017 de fecha 15 de junio de 2017 se aprobó entre otros, el Proyecto denominado Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola,desarrollado en el inmuebleidentificado como **PORCIÓN 9, COMÚN 15 DE SEPTIEMBRE, HACIENDA LA CAÑADA,** que incluye --- solares para vivienda en los Polígonos del A al E, --- lotes agrícolas en los Polígonos 1 y 2, y calles, en un área de 03 Hás., 97 Ás., 84.52 Cás., **Así mismo se autorizó la desmembración de 16 inmuebles,** entre los cuales se encuentra el denominado: **LOTE 1, POL. 8, COMÚN 15 DE SEPTIEMBRE, HACIENDA LA CAÑADA,** con una extensión superficial de 977.47 Mts.² inscrito a favor de ISTA a la Matrícula --- -00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Tercera Sección de Oriente, departamento de La Unión.
2. En el **Punto XXIV del Acta de Sesión Ordinaria 42-2001, de fecha 01 de noviembre del año 2001**, se adjudicó entre otros, el Solar ---, Polígono --- Común 15 de Septiembre, con un área de 1,000.00 Mts.², y un precio de $3,272.00, a favor de los señores: Jose Maria Rivera, Claudia Yudith Acosta Rivera, Jarvin Acosta Rivera y Mercedes Acosta Benitez.
3. Habiéndose actualizado la información de la adjudicación del inmueble, se hace necesaria la modificación del punto antes citado, por la siguiente causal:
4. Corregir nomenclatura y área del Solar --- Polígono ---, Común 15 de Septiembre, esto debido a que Junta Directiva aprobó la adjudicación del inmueble identificándolo como se ha relacionado anteriormente, con un área de 1,000.00 Mts.²; sin embargo, al reprocesar los planos e inscribir la Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor de ISTA, resultó que la nomenclatura y área ha variado, siendola identificación correcta **LOTE ---, POLÍGONO ---, COMÚN 15 DE SEPTIEMBRE,** con un área de 977.47 Mt.², resultando que éste ha disminuido en 22.53 Mt.², lo cual ha sido aceptado por el titular de la adjudicación, según consta en el Acta de Aceptación de Corrección de Nomenclatura y Reducción de Área de Inmueble, de fecha 12 de mayo de 2021, anexa al expediente respectivo.
5. Excluir a los señores: CLAUDIA YUDITH ACOSTA RIVERA, JARVIN ACOSTA RIVERA y MERCEDES ACOSTA BENITEZ, por la causal de ABANDONO, de acuerdo a Solicitudes de Exclusión de Beneficiarios de fecha 12 de mayo de 2021, situación robustecida con la Declaración Jurada de fecha 19 de febrero de 2021, otorgada ante los Oficios de la Notario Yanci Lisseth Rivas de Flores, y que ha sido presentada por el señor Jose Maria Rivera González, actuando en carácter propio como titular de la adjudicación del inmueble relacionado, en la que declara que desconoce el paradero de los señores antes mencionados, desde hace 5 años, habiendo agotado todos los medios necesarios para su localización, causal comprobada con Actas de Abandono de fecha 12 de mayo de 2021, elaboradas por el técnico del Centro Estratégico de Transformación e Innovación Agropecuaria, CETIA IV, Sección de Transferencia de Tierras, señor Rolando Coreas Funes, en la que se hizo constar que han abandonado el inmueble que les fue adjudicado, desde hace 5 años, documentos anexos al expediente respectivo.
6. Incluir al señor **MELVIN ENRÍQUEZ RIVERA ACOSTA,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, en su calidad de --- del titular, según Solicitud de Inclusión de beneficiarios, de fecha 12 de mayo de 2021.
7. Corregir el nombre del señor JOSE MARIA RIVERA, siendo lo correcto según Documento Único de Identidad: **JOSE MARIA RIVERA GONZÁLEZ.**
8. Es necesario advertir al adjudicatario, a través de una cláusula especial en la escritura correspondiente de compraventa del inmueble que deberá cumplir las medidas ambientales emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, referentes a:
* Evitar la deforestación del bosque natural.
* Implementar obras de conservación de suelos.
* Reforestar áreas circundantes a las viviendas.
* Buen manejo y disminución de los residuos sólidos.
* Utilización de letrinas aboneras.

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

1. Conforme al acta de posesión material de fecha 12 de mayo de 2021, elaborada por el técnico del Centro Estratégico de Transformación e Innovación Agropecuaria, CETIA IV, Sección de Transferencia de Tierras, señor Rolando Coreas Funes, el adjudicatario se encuentra poseyendo el inmueble de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 19 años.
2. De acuerdo a declaración simple contenida en la Solicitud de Adjudicación de Inmueble de fecha 12 de mayo de 2021, el adjudicatario manifiesta que ni él ni el integrante de su grupo familiar son empleados de ISTA; situación verificada en el Sistema de Consulta de Solicitantes para Adjudicaciones que contiene la Base de Datos de Empleados de este Instituto.

Tomando en cuenta lo expuesto y habiendo tenido a la vista: Cuadro de causales, Listado de valores y extensiones, reporte de valúo por lote, Solicitud de Adjudicación de Inmueble, copias simples de acuerdos de Junta Directiva, Documentos Únicos de Identidad y Tarjetas de Identificación Tributaria, Certificaciones de Partida de Nacimiento, Solicitudes de Exclusión e Inclusión de beneficiarios, Acta de Posesión Material, Acta de Aceptación de Corrección de Nomenclatura y Reducción de Área de Inmueble, calcas de inmuebles (plano antiguo y plano aprobado), Estado de Cuenta, Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor de ISTA, reporte de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones emitidos por el Centro Estratégico de Transformación e Innovación Agropecuaria CETIA IV, Sección de Transferencia de Tierras, y el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, reporte de inmueble pendiente de escriturar; se estima procedente resolver favorablemente a lo solicitado.

Estando conforme a Derecho la documentación correspondiente, el Departamento de Asignación Individual y Avalúos con la aprobación de la Gerencia de Desarrollo Rural, recomienda aprobar lo solicitado, por lo que la Junta Directiva en uso de sus facultades y de conformidad al Artículo 18 letras “g” y “h” de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, **ACUERDA: PRIMERO:** Modificar el **Punto XXIV del Acta de Sesión Ordinaria 42-2001, de fecha 01 de noviembre del año 2001,** en el cual se aprobó la adjudicación, entre otros, del Solar ---, Polígono --- Común 15 de Septiembre,en los siguientes términos**: a)** Corregir nomenclatura y área, del Solar ---, Polígono --- Común 15 de Septiembre, con un área de 1,000.00 Mts.², siendo lo correcto **LOTE ---, POLÍGONO ---, COMÚN 15 DE SEPTIEMBRE,** con un área de 977.47 Mt.²; **b)** Excluir a los señores: CLAUDIA YUDITH ACOSTA RIVERA, JARVIN ACOSTA RIVERA y MERCEDES ACOSTA BENITEZ, por ABANDONO; **c)** Incluir al señor **MELVIN ENRÍQUEZ RIVERA ACOSTA,** de las generales antes expresadas; y **d)** Corregir el nombre del señor JOSE MARIA RIVERA, siendo lo correcto según Documento Único de Identidad: **JOSE MARIA RIVERA GONZÁLEZ**; inmueble situado en el proyecto se Asentamiento Comunitario desarrollado en la HDA. LA CAÑADA, situada en cantón Piedra Blanca, jurisdicción de Conchagua, departamento de La Unión; quedando la adjudicación de acuerdo al cuadro de valores y extensiones siguiente:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **D.U.I. PROGRAMA**  | **SOLAR / A COMP. Y LOTES**  |  | **AREA (MTS)**  | **VALOR ($)**  | **VALOR (¢)**  |
| **BENEFICIARIO**  | **MATRICULA**  | **PORCION**  | **POL**  | **No**  |
| **No DE ENTREGA: 06**  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---  | Lotes: --- -00000  | COMUN 15 DE SEPTIEMBRE- DESMEMBRACIONES SIMPLES  | --- | --- | 977.47  | 3272.00  | 28630.00  |
| 977.47  | 3272.00  | 28630.00  |
| **Área Total: 977.47**  **Valor Total ($): 3272.00**  **Valor Total (¢): 28630.00**  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES**  | **0**  | **0**  | **0**  | **0**  |
| **TOTAL LOTES**  | **1**  | **977.47**  | **3272.00**  | **28630.00**  |

**SEGUNDO:** Advertir al adjudicatario, a través de una cláusula especial en la escritura correspondiente de compraventa del inmueble, que deberá implementar las medidas emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, relacionadas en el romano V del presente punto de acta. **TERCERO:** Comisionar al Departamento de Créditos de este Instituto, para que realice los cambios correspondientes en la Base de Datos. **CUARTO:** Instruir a la Gerencia de Desarrollo Rural para que, a través de la Sección de Cobros, realice las gestiones correspondientes para el cobro en concepto de gastos administrativos y de escrituración. **QUINTO**: Autorizar a la Gerencia Legal para que a través del Departamento de Escrituración elabore la respectiva escritura y al Departamento de Registro para que realice los trámites de inscripción de la misma. **SEXTO:** Facultar al señor Presidente para que por sí o por medio de Apoderado Especial, comparezca al otorgamiento de la correspondiente escritura. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFÍQUESE.”””””””

“”””XIX) El señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen técnico 106, presentado por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, referente a la modificación del **Punto V-4, de Acta Ordinaria 46-93, de fecha 16 de diciembre de 1993**, mediante el en cual se aprobó nómina de beneficiarios en la HACIENDA SIRAMA LOURDES PORCION 3, hoy identificado como Proyecto de Lotificación Agrícola y según plano como SIRAMA PORCION 3, desarrollado en el inmueble identificado como SIRAMA, jurisdicción y departamento de La Unión, **código de proyecto 140829, SSE 1849, entrega 07;** en el cual el Departamento de Asignación Individual y Avalúos hace las siguientes consideraciones:

1. La Hacienda **LOURDES (SIRAMA) PORCIÓN UNO, PIEDRA GORDA Y SAN ISIDRO,** y **HACIENDA SIRAMA LOURDES DOS**, fue adquirida por ISTA mediante expropiación, de acuerdo a los Punto: III-3 de Acta ordinaria No. 44-88, de fecha 13 de diciembre de 1988, y II-1 de Acta Extraordinaria No. 12-85, de fecha 27 de septiembre de 1985, con un área total de **444 Hás., 30 Ás., 02.35 Cás.**, y un precio de **$209,384.23.** No obstante lo anterior, y de conformidad al Título de Dominio de fecha 10 de marzo de 1980, con un área de **647 Hás., 56 Ás., 33.00 Cás.**, siendo ésta el área real de adquisición, a razón de $323.34 por Hectárea, y de $ 0.032334 por Metro Cuadrado. Es importante mencionar que los valores antes relacionados son los **correctos** y no como se establecieron en el acuerdo contenido en el Punto IV del Acta de Sesión Ordinaria 16-2020 de fecha 29 de julio de 2020.

Según Estudios Registrales con referencia SGL-10-605-18, de fecha 13 de diciembre de 2018, SGL-04-1674-18, de fecha 31 de agosto de 2018 y Titulo de Dominio antes señalado, la referida hacienda estaba conformada por cuatro porciones así:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Según Acta de Intervención | Porción según Estudio Registral  | Área Original (Hás.) |
| Hacienda Sirama conocida como: Sitio De Piedra Gorda |  Piedra Gorda | 376 Hás., 60 Ás., 32.35 Cás. |
| Hacienda Sirama conocida como: Sirama | Estero del Curumo | 228 Hás., 65 Ás., 75.00 Cás. |
| Hacienda Sirama conocida como: San Isidro | San Isidro | 33 Hás., 66 Ás., 76.30 Cás. |
| Hacienda Sirama conocida como: Sitio de Piedra Gorda | Los Mangos | 8 Hás., 63 Ás., 49.35 Cás. |
| Total | 647 Hás., 56 Ás., 33.00 Cás. |

Así mismo, las porciones antes descritas fueron trasladadas a la matrícula Regisal tal como se detalla a continuación:

|  |
| --- |
| HACIENDA SIRAMA -LOURDES |
| Descripción de Porción | **Área Original (Hás.)** | **Matricula Regisal** | **Área de Traslado Reflejada en Titulo de Dominio (M²)** |
|  Piedra Gorda | 376 Hás., 60 Ás., 32.35 Cás. | --- | 1,132,501.65 |
| *Estero del Curumo* | ***228 Hás., 65 Ás., 75.00 Cás.*** | ***---*** | ***1,387,596.90*** |
| San Isidro | 33 Hás., 66 Ás., 76.30 Cás. | --- | 164,967.97 |
| Los Mangos | 8 Hás., 63 Ás., 49.35 Cás. | --- | 34,890.54 |
| Total | 647 Hás., 56 Ás., 33.00 Cás. | TOTAL | 2,719,957.06 |

En la Porción identificada como **ESTERO DEL CURUMO** se generaron varias segregaciones, la cual fue migrada a Regisal con la matrícula --- y posteriormente trasladada al Sistema Integrado Registral y Catastral (SIRYC) con Matrícula **--- -00000**, quedando registralmente denominada como **SIRAMA** y con un área inicial de 1,387,596.90 M.², a favor del ISTA, sobre la cual se han realizado nuevas inscripciones, quedando con un área de resto de 1,240,991.13 M², y sobre la cual se realizaron 12 desmembraciones, por lo que, tomando en consideración lo anterior, queda un resto Registral de 1,077,444.15 M²., a favor del ISTA.

1. Mediante los **Puntos: IV-4 del Acta Ordinaria 46-93, de fecha 16 de diciembre de 1993**, se aprobaron el proyecto de Lotificación Agrícola en el inmueble denominado **HACIENDA SIRAMA LOURDES** **PORCIÓN TRES,** pero debido a la aprobación de nuevos planos por parte del Centro Nacional de Registro, fue modificado por el P**unto IV del Acta de Sesión Ordinaria 16-2020, de fecha 29 de julio de 2020**, en el que se aprobó entre otros el proyecto de Lotificación Agrícola y según Plano como SIRAMA PORCION 3, que incluye: --- lotes (Pol. 7 y 8), y calles, un área de 00 Hás., 92 Ás., 57.97 Cás, inscrito a la matrícula --- -00000.
2. En el Punto **V-4, del Acta Ordinaria N° 46-93, de fecha 16 de diciembre de 1993,** se adjudicó entre otros, el Lote ---, Polígono ---, con un área de 3,256.57 Mts.², y un precio de $76.36, a favor de los señores: Pedro Pablo Ventura Medina y Francisca Contreras.
3. Habiéndose actualizado la información de la adjudicación del inmueble, es necesario modificar el punto de acta citado anteriormente, por las siguientes causales:
4. Corregir nomenclatura y área, del Lote ---, Polígono ---, esto debido a que Junta Directiva aprobó la adjudicación con un área de 3,256.57Mts.², sin embargo, al reprocesar los planos e inscribir la Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, resultó que la nomenclatura y área han variado, siendola identificación correcta **LOTE ---, POLIGONO ---, PORCION ---,** con un área de 2,455.24 Mts.², resultando que ésta ha disminuido en 801.33 Mts.² lo cual ha sido aceptado por el titular de la adjudicación, según consta en el Acta de Aceptación de Corrección de Nomenclatura y Reducción, de Área de inmueble, de 5 de octubre de 2021, anexa al expediente respectivo.
5. Corregir el nombre de los señores: PEDRO PABLO VENTURA MEDINA y FRANCISCA CONTRERAS, siendo lo correcto según los Documentos Únicos de Identidad, **PEDRO PABLO VENTURA** y **FRANCISCA CONTRERAS DE VENTURA.**
6. Es necesario advertir al adjudicatario, a través de una cláusula especial en la escritura correspondiente de compraventa del inmueble que deberá cumplir las medidas ambientales emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, referentes a:
7. Evitar la tala de árboles ubicados en la ribera de la quebrada.
8. Reforestar áreas aledañas a las viviendas;
9. Buen manejo y disposición de los desechos sólidos;
10. Búsqueda de mecanismo de asociatividad para gestionar ante organismos cooperantes, recursos financieros y asistencia técnica para implementar proyectos de letrinas aboneras y sistemas de conducción de aguas negras.

Lo anterior, de conformidad a lo establecido en el Acuerdo Cuarto del Punto IV del Acta de Sesión Ordinaria 16-2020 de fecha 29 de julio de 2020.

1. Conforme al Acta de Posesión Material de fecha 5 de octubre de 2021, elaborada por el técnico del Centro Estratégico de Transformación e Innovación Agropecuaria, CETIA IV, Sección de Transferencia de Tierras, señor Juan Antonio Serpas Moreira, el adjudicatario se encuentra poseyendo el inmueble de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 27 años.
2. De acuerdo a declaración simple contenida en la Solicitud de Adjudicación de Inmueble de fecha 5 de octubre de 2021, el adjudicatario manifiesta que ni él ni la integrante de su grupo familiar son empleados del ISTA; situación verificada en el Sistema de Consulta de Solicitantes para Adjudicaciones que contiene en la Base de Datos de Empleados de este Instituto.

Tomando en cuenta lo expuesto y habiendo tenido a la vista: Cuadro de causales, Listado de valores y extensiones, reporte de valúo por Lote, Solicitud de Adjudicación de Inmueble, copias simples de Documentos Únicos de Identidad, y Tarjetas de Identificación Tributaria, Certificación de Partida de Nacimiento, Poder General Administrativo con Cláusula Especial, Acta de Posesión Material, Acta de Aceptación de corrección de Nomenclatura y Reducción de Área de Inmueble, calcas de inmueble (plano antiguo y plano aprobado), Constancia de cancelación de Crédito, Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, reporte de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones emitidos por el Centro Estratégico de Transformación e Innovación Agropecuaria CETIA IV, Sección de Transferencia de Tierras, y este Departamento, reporte de inmuebles pendientes de escriturar; se estima procedente resolver favorablemente a lo solicitado.

Estando conforme a Derecho la documentación correspondiente, el Departamento de Asignación Individual y Avalúos con la aprobación de la Gerencia de Desarrollo Rural, recomienda aprobar lo solicitado, por lo que la Junta Directiva en uso de sus facultades y de conformidad al Artículo 18 letras “g” y “h” de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, **ACUERDA: PRIMERO: Modificar el Punto V-4 del Acta de Sesión Ordinaria 46-93, de fecha 16 de diciembre de 1993,** en el cual se aprobó la adjudicación, entre otros, del **Lote ---, polígono ---,** en los siguientes términos: **a)** Corregir nomenclatura y área del Lote ---, Polígono ---, con un área de 3,256.57 Mts.², siendo lo correcto, **LOTE ---, POLÍGONO ---, PORCION ---,** con un área de 2,455.24 Mts.² y **b)** Corregir el nombre de los señores: PEDRO PABLO VENTURA MEDINA y FRANCISCA CONTRERAS, siendo lo correcto según los Documentos Únicos de Identidad, **PEDRO PABLO VENTURA y FRANCISCA CONTRERAS DE VENTURA**; situado en el Proyecto de Lotificación Agrícola y según plano como SIRAMA PORCION 3, desarrollado en el inmueble identificado como SIRAMA, situada en el cantón Sirama, jurisdicción y departamento de La Unión, quedando la adjudicación conforme al cuadro de valores y extensiones siguiente:

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

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

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---  | Lotes: --- -00000  | SIRAMA PORCION 3  | ---  | --- | 2455.24  | 76.36  | 668.15  |
| 2455.24  | 76.36  | 668.15  |
| **Área Total: 2455.24**  **Valor Total ($): 76.36**  **Valor Total (¢): 668.15**  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES**  | **0**  | **0**  | **0**  | **0**  |
| **TOTAL LOTES**  | **1**  | **2455.24**  | **76.36**  | **668.15**  |

**SEGUNDO:** Advertir al adjudicatario, a través de una cláusula especial en la escritura de compraventa del inmueble, que deberá implementar las medidas emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, relacionadas en el considerando V del presente punto de acta. **TERCERO:** Comisionar al Departamento de Créditos de este Instituto para que realice los cambios correspondientes en la Base de Datos. **CUARTO:** Instruir a la Gerencia de Desarrollo Rural para que, a través de la Sección de cobros, realice las gestiones correspondientes para el cobro en concepto de gastos administrativos y de escrituración. **QUINTO:** Autorizar a la Gerencia Legal para que a través del Departamento de Escrituración elabore la respectiva escritura y al Departamento de Registro para que realice los trámites de inscripción de la misma. **SEXTO:** Facultaral señor Presidente para que por sí, o por medio de Apoderado Especial, comparezca al otorgamiento de la correspondiente escritura. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.”””””””

No habiendo más que hacer constar, se levanta la sesión ordinaria número diez - dos mil veintidós, de fecha treinta de marzo de dos mil veintidós, a las nueve horas con cuarenta minutos, firmando los presentes:

 LIC. OSCAR ENRIQUE GUARDADO CALDERON

 PRESIDENTE

 ING. RODRIGO DE JESÚS SOLÓRZANO ARÉVALO

 SECRETARIO INTERINO

 **DIRECTORES**

 LCDA. BLANCA ESTELA PARADA BARRERA

 LIC. GILBERTO ANTONIO LÓPEZ AZCÚNAGA