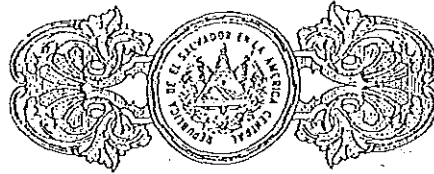


16 NUMERO NOVENTA. En la ciudad de San Salvador, a las once horas cuarenta y cinco  
 16 minutos del día veintiuno de mayo de mil novecientos noventa y nueve. Ante mí,  
 JUAN PABLO ERNESTO CORDOVA HINDS, Notario de este domicilio, comparece JOSE  
 18 ROBERTO PACAS MENDEZ, de cincuenta y dos años de edad, Licenciado en  
 19 Administración de Empresas, de los domicilios de Santa Ana y de esta ciudad,  
 20 persona de mi conocimiento cuya Cédula de Identidad Personal número dos-uno-  
 21 cero once mil trescientos treinta y seis he tenido a la vista, quien actúa en  
 22 nombre y representación en su calidad de Presidente del INSTITUTO SALVADOREÑO  
 23 DE TRANSFORMACION AGRARIA, que puede abreviarse sólo ISTA, Institución de  
 24 Derecho Público, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria

M. DE H.



Nº 1600277

DOS COLONES

1 cero seiscientos catorce- tres uno cero uno tres uno- cero cero tres- cero,

2 personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista:

3 a) Diario Oficial número ciento veinte, Tomo doscientos cuarenta y siete de

4 fecha treinta de junio de mil novecientos setenta y cinco, en que aparece

5 publicado el Decreto Legislativo número trescientos dos, de fecha veintiséis

6 del mismo mes y año que contiene la Ley de Creación del Instituto salvadoreño

7 de Transformación Agraria, en cuyo artículo diecinueve, sustituido por el

8 Decreto quinientos ochenta en el Diario Oficial número dieciséis, Tomo

9 doscientos setenta del veintiséis del mismo mes y año, se le confiere al

10 Presidente la Dirección y Administración General del Instituto, así como la

11 representación legal del mismo en los actos y contratos que éste celebre y en

12 las actuaciones judiciales y administrativas en que éste tenga interés y lo

13 faculta para delegar, todas o algunas de estas facultades cuando considere

14 conveniente; b) Transcripción de fecha cuatro de mayo de mil novecientos

15 noventa y ocho, suscrita por el Doctor Enrique Borgo Bustamante, Ministro de la

16 Presidencia de la República, del acuerdo número doscientos sesenta y uno de

17 fecha cuatro de mayo de ese mismo año, emitido por el Doctor Armando Calderón

18 Sol, Presidente Constitucional de la República, donde en base al artículo seis

19 literal a) de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación

20 Agraria, acordó nombrar a partir del día cinco de mayo de mil novecientos

21 noventa y ocho, Presidente del mencionado Instituto para un nuevo período de

22 funciones al Licenciado JOSE ROBERTO PACAS MENDEZ; c) Certificación extendida

23 por el Secretario de Asuntos Jurídicos de la Presidencia de la República,

24 Doctor Federico Guillermo Avila Quehl, de fecha quince de mayo de mil

1 novecientos noventa y ocho, de la que consta que a folios trescientos ochenta y  
2 cinco del Libro de Actas de Juramentación de funcionarios públicos que lleva  
3 esa Presidencia, se encuentra el Acta en la cual el Licenciado JOSE ROBERTO  
4 PACAS MENDEZ, rindió la Protesta Constitucional, a las doce horas del día  
5 cuatro de mayo de mil novecientos noventa y ocho; y d) Certificación extendida  
6 en esta ciudad el día veinte de mayo de este año, por Rodolfo Ernesto Varela,  
7 Secretario de la Junta Directiva del ISTA, del punto XIV de la sesión ordinaria  
8 número diecinueve- noventa y nueve, del que consta que se autorizó la  
9 celebración del presente acto; la arquitecto ROSA EMILIA POSADA SANCHEZ, de  
10 cuarenta y nueve años de edad, arquitecto, de este domicilio, a quien hoy  
11 conozco e identifico por medio de su cédula de identidad personal de reposición  
12 número uno- uno- cincuenta y ocho mil ochocientos ocho que he tenido a la  
13 vista, quien actúa en nombre del Gobierno de la República de El Salvador, en su  
14 calidad de Vice- Ministro de Vivienda y Desarrollo Urbano, personería que doy  
15 fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Transcripción  
16 del Acuerdo Ejecutivo número, suscrito por el Ministro de la Presidencia de la  
17 República, doctor Enrique Borgo Bustamante, de fecha cuatro de enero de este  
18 año, del que consta que el doctor Armando Calderón Sol, Presidente de la  
19 República, en uso de sus facultades Legales acordó nombrar a la Arquitecto ROSA  
20 EMILIA POSADA como Vice-Ministra de Vivienda y Desarrollo Urbano a partir del  
21 primero de enero de mil novecientos noventa y nueve, y b) Certificación  
22 extendida por el Secretario de Asuntos Jurídicos de la Presidencia de la  
23 República, Doctor Federico Guillermo Avila Quehl, de fecha veinte de mayo de  
24 mil novecientos noventa y nueve, de la que consta que en el Libro de Actas de



DOS COLONES

DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO

M. DE H.

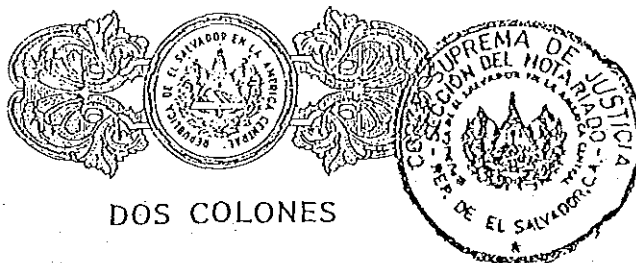


Nº 1600278

81

1 Juramentación de funcionarios públicos que lleva esa Presidencia, se encuentra  
2 el Acta en la cual la arquitecta ROSA EMILIA POSADA SANCHEZ, rindió la Protesta  
3 Constitucional, a las quince horas cuarenta y cinco minutos del día cuatro de  
4 enero de mil novecientos noventa y nueve; y por otra parte PABLO ANTONIO RAMOS  
5 PERDOMO, Empleado, de cuarenta y seis años de edad, de este domicilio y del  
6 Ciudad Delgado, persona a quien conozco e identifico por medio de su cédula  
7 de identidad personal número cuatro- siete- cero cero dos mil ciento  
8 diecinueve que he tenido a la vista, quien actúa en nombre y representación en  
9 su calidad de Representante Legal la ASOCIACION COOPERATIVA DE LA REFORMA  
10 AGRARIA EL ESPINO, DE R.L., que puede abreviarse ACRAELES DE R.L., del  
11 domicilio de Antiguo Cuscatlán, con Número de Identificación Tributaria cero  
12 quinientos uno- ciento veinte mil seiscientos ochenta- cero cero uno- nueve, en  
13 lo sucesivo denominada nada más LA COOPERATIVA, personería que doy fe de ser  
14 legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Acta de Constitución  
15 número UNO celebrada en las oficinas de la Cooperativa "El Espino", a las nueve  
16 horas del día once de junio de mil novecientos ochenta, situada en el Cantón  
17 Puerta de La Laguna, jurisdicción de Antiguo Cuscatlán, La Libertad, por la que  
18 se organizó en legal forma la mencionada entidad, inscrita al número DOSCIENTOS  
19 SEIS del Libro NUEVE de Inscripción de Asociaciones Cooperativas de Producción  
20 Agropecuarias del Ministerio de Agricultura y Ganadería, a las nueve horas  
21 veinte minutos del día once de junio de mil novecientos ochenta; de los que  
22 consta, en armonía con el Artículo cuarenta de la Ley General de Asociaciones  
23 Cooperativas , cuarenta y dos del Reglamento de dicha ley y cuarenta del  
24 Reglamento regulador de Estatutos, que el Representante Legal de la Asociación

1 es el Presidente del Consejo de Administración: b) Certificación extendida en  
2 esta ciudad, el día cuatro de mayo de mil novecientos noventa y nueve, por el  
3 Jefe del Departamento de Asociaciones Agropecuarias del Ministerio de  
4 Agricultura y Ganadería, de la que consta que se eligió como Presidente del  
5 Consejo de Administración al señor PABLO ANTONIO RAMOS PERDOMO y como  
6 Secretario al señor SANTOS LOPEZ, para el período que vence el cuatro de mayo  
7 del año dos mil uno; y en la misma credencial consta que el Presidente de la  
8 Junta de Vigilancia es el señor RAFAEL ORELLANA MELGAR y el Secretario MIGUEL  
9 ANGEL MARTINEZ para el período que finaliza el cuatro de mayo del año dos mil  
10 uno; c) Certificación extendida el día veintisiete de abril de este año, por  
11 Antonio Burgos Martínez, Secretario a esa fecha del Consejo De Administración  
12 de la Cooperativa, del punto cinco, numeral cinco, del Acta número seiscientos  
13 noventa y tres de Consejo de Administración, de fecha trece de abril del  
14 presente año, de la que consta que dicho Consejo autorizó la celebración de  
15 este acto; d) Certificación extendida el día veintisiete de abril de este año,  
16 por Antonio Burgos Martínez, Secretario a esa fecha del Consejo De  
17 Administración de la Cooperativa, del punto cinco, numeral cinco, del Acta  
18 número noventa y ocho de Asambleas Generales, de fecha once de abril del  
19 presente año, de la que consta que dicho Consejo autorizó la celebración de  
20 este acto; y e) Certificación extendida con fecha veintisiete de abril de este  
21 año, por el señor Manuel Antonio Guzmán, Secretario de la Junta de Vigilancia  
22 de la Cooperativa a esa fecha, del punto número cuatro, numeral cinco, del acta  
23 número ciento cuarenta y dos, de fecha veintitrés de marzo de este año, de la  
24 que consta que dicha Junta de Vigilancia acordó otorgar su visto bueno para



Nº 1600279

DOS COLONES

1 formalizar este convenio; Y ME DICEN: Que por este medio formalizan un CONVENIO

2 que se regirá por las disposiciones siguientes: PRIMERO: ANTECEDENTES: Que con

3 fecha veinticuatro de noviembre de mil novecientos noventa y cinco, el

4 Gobierno de la República de El Salvador y la Cooperativa suscribieron un

6 Convenio, mediante el cual el Gobierno se comprometió a reubicar en lotes de

6 terreno de un área de ciento cinco metros cuadrados, equivalentes a ciento

7 cincuenta varas cuadradas, por familia, a los habitantes de la porción de la

8 Finca EL ESPINO, ubicada en El Cantón El Espino, jurisdicción de Nueva San

9 Salvador, Departamento de La Libertad, comprendida en el Decreto Legislativo

10 Número cuatrocientos treinta y tres, conocida como Parque Los Pericos; a los

11 habitantes de la porciones comprendidas dentro de la Carretera Panamericana

12 conocidas como El Tanque y La Cuchilla y a los habitantes alrededor del Casco

13 de la Hacienda conocido como Caserío El Espino. Los lotes de reubicación se

14 situarían en el sector poniente de la porción urbanizable del referido

15 inmueble. La Cooperativa repartiría los lotes a los beneficiarios de los

16 mismos, previa aprobación del Gobierno de la República. Asimismo el Gobierno se

17 comprometió a reubicar la Escuela que funciona en el Casco de la Hacienda, el

18 Tanque de Agua Potable, la Unidad de Salud, la Casa Comunal y una cancha de

19 fútbol en el lugar donde se reubicarían a los habitantes ya expresados.

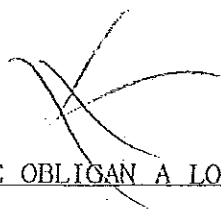
20 SEGUNDO: TRANSFERENCIA DE AREAS DEL GOBIERNO A FAVOR DEL ISTA. Que en

21 cumplimiento del mencionado Acuerdo, el Estado transfirió mediante venta al

22 ISTA las áreas a que se refiere el anterior numeral. TERCERO: OBLIGACIONES A

23 CARGO DEL ISTA Y DEL VICE-MINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO PARA LA

24 EJECUCION DEL REFERIDO ACUERDO: Que en este acto, el ISTA y el Vice- Ministerio



NO hay  
TRANSFERENCIA  
426.

1 de Vivienda y Desarrollo Urbano SE OBLIGAN A LO SIGUIENTE 1- TRANSFERENCIA EN  
 2 PROPIEDAD DE INMUEBLES DEL ISTA A FAVOR DE ASOCIADOS DE LA COOPERATIVA, COLONOS  
 3 DE ESTA Y OTROS. LLAMADOS TODOS "LOS BENEFICIARIOS": El ISTA transferirá en  
 4 propiedad a favor de las personas que aparecen en los listados suscritos por el  
 5 representante legal de la Cooperativa y del Gobierno, llamados los  
 6 beneficiarios, porciones inmobiliarias de ciento cincuenta varas cuadradas cada  
 7 una, para destinarse a vivienda de los beneficiarios y su grupo familiar. El  
 8 precio de tal venta será de CIENTO CINCUENTA COLONES. El total de parcelas a  
 9 favor de los asociados o colonos de la Cooperativa, según la lista relacionada,  
 10 es de cuatrocientos veintiséis ciento dos para el resto de beneficiarios 2-  
 11 El Gobierno a través del Vice-Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano  
 12 ejecutará las obras necesarias para que los inmuebles a transferir a los  
 13 beneficiarios sean de naturaleza urbana con todos los servicios conexos, tales  
 14 como agua, alcantarillado, energía eléctrica, etc. y además gestionará los  
 15 permisos necesarios a efecto de que las parcelas estén debidamente legalizada.  
 16 También se compromete el Gobierno a través del mencionado Vice- Ministerio a  
 17 dotar en tales inmuebles de una unidad de salud, una Escuela, una Cancha de  
 18 Fútbol y Casa Comunal. 3- PLAZO: El plazo para ejecutar las obras de  
 19 infraestructura y de equipamiento social así como la determinación de las  
 20 porciones para los beneficiarios, deberá efectuarse en un plazo de dos años a  
 21 contar de esta fecha, plazo que podrá prorrogarse de mutuo acuerdo o ampliarse  
 22 por motivos de caso fortuito o fuerza mayor. 4- AYUDA PARA VIVIENDA: El  
 23 Gobierno a través del Vice-Ministerio expresado, o de otra Institución pública,  
 24 procurará los recursos a favor de los beneficiarios para que éstos puedan

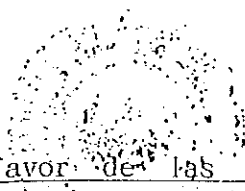
Los censados en actual año \$13,500.00 = \$1,542 85



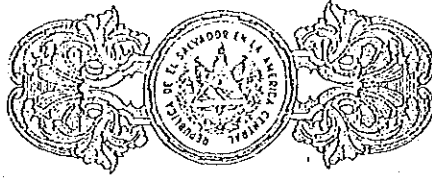
DOS COLONES

1 edificar sus viviendas, de acuerdo a normas legales vigentes, en los inmuebles  
 2 que se les transferirán. 5- CASOS DE MUERTE, ABANDONO U OTROS. En los casos que  
 3 los beneficiarios registrados en los listados expresados, hubieren fallecido,  
 4 se entregará a los herederos de ellos. Si hubiere ocurrido abandono u otro  
 5 motivo justificado que no permita efectuar la transferencia del inmueble a la  
 6 persona que figure en los listados y que estuviere incluida en las parcelas  
 7 destinadas para asociados de la Cooperativa, el Vice- Ministerio de Vivienda y  
 8 Desarrollo Urbano, junto con los representantes de la Cooperativa, definirán  
 9 los arreglos y procedimientos a seguirse en este caso. CUARTO: OBLIGACIONES DE  
 10 LA COOPERATIVA: La Cooperativa se obliga a lo siguiente: 1) A respetar la  
 11 lista de las personas que por habitar en las porciones ya relacionadas, serán  
 12 beneficiarias del presente Acuerdo, lista que ya ha sido verificada y que  
 13 firma el suscrito y forma parte de este instrumento; 2) A colaborar con las  
 14 autoridades competentes para la correcta y pronta implementación de la  
 15 parcelación del inmueble que se destinará a las personas beneficiarias de este  
 16 Acuerdo; 3) A no permitir o tolerar que la Cooperativa o personas asociadas a  
 17 ella, edifiquen casas, chozas o viviendas de cualquier tipo, en las áreas del  
 18 inmueble que está sujeto a regulaciones y restricciones ambientales y  
 19 forestales, conforme el Decreto Legislativo cuatrocientos treinta y dos;  
 20 asimismo se obliga a respetar tanto la Cooperativa como los asociados a ella  
 21 las normas reguladoras sobre el inmueble a que se refiere el precitado Decreto;  
 22 4) A no permitir o tolerar que más personas asociadas a la Cooperativa se  
 23 asienten en el inmueble a que se refiere el Decreto Legislativo cuatrocientos  
 24 treinta y dos, contraviniendo las normas que lo regulan; 5) Reconoce el dominio





1 existente a favor de las Municipalidades de San Salvador y de Antigua  
2 Cuscatlán, en el inmueble conocido como Parque Los Pericos: por tanto, se  
3 obliga a no permitir o tolerar que más personas asociadas a la Cooperativa se  
4 asienten en el inmueble denominado Parque Los Pericos, a que se refiere el  
5 Decreto Legislativo cuatrocientos treinta y tres, contraviniendo las normas que  
6 lo rigen; 6) En el caso que las calles y bulevares proyectados por el  
7 Gobierno, a desarrollarse en el inmueble general del cual se han desmembrado  
8 las porciones con vocación agropecuaria que el ISTA ha vendido a la Cooperativa  
9 según Escritura Pública otorgada en mis oficios notariales a las once horas de  
10 este día, tuvieren alguna modificación o alteración por razones de carácter  
11 técnico justificadas, en relación a los planos o proyecciones que las  
12 autoridades competentes a esta fecha han formulado, aun cuando no estén  
13 aprobados ni autorizados, proyecto que formó parte de este documento, la  
14 Cooperativa cederá gratuitamente a favor del Estado las áreas que se  
15 necesitaren para completar o ajustar la construcción de calles o bulevares  
16 públicos, que deban realizarse en el inmueble expresado, siempre que tales  
17 áreas no excedan en total de dos hectáreas. Es entendido que las áreas  
18 destinadas a las referidas obras públicas, podrán ser utilizadas por la  
19 Cooperativa sin ningún cargo, para fines agropecuarios, mientras el Estado no  
20 inicie la construcción de las obras; por tal motivo dicha cesión la efectuará  
21 la Cooperativa en compensación por el gratuito uso agropecuario que de tales  
22 áreas hubiere gozado hasta el momento de inicio de las obras. Se considerará  
23 inicio de las obras cuando ya exista un proyecto definitivo y aprobado por  
24 todas las autoridades competentes, de las obras a realizar, existan los fondos



DOS COLONES

1 para realizarlas y además sea preciso disponer de las porciones materialmente  
 2 para la ejecución del Proyecto; para estos efectos la autoridad competente  
 3 notificará a la Cooperativa con al menos noventa días de anticipación a la  
 4 fecha de inicio del Proyecto. De mutuo acuerdo las partes involucradas  
 5 calendarizarán la disposición material de las áreas con el objeto de no  
 6 perturbar los cultivos o actividades agropecuarias pendientes de finalizar en  
 7 las áreas referidas. QUINTO: RESOLUCION DE COMPRAVENTAS. En caso de  
 8 incumplimiento probado por parte de la Cooperativa a sus compromisos, será  
 9 causal de resolución de las compraventas de inmuebles que el ISTA le hubiere  
 10 transferido. SEXTO: AMIGABLE COMPONEDOR. En caso de duda en la aplicación o  
 11 interpretación de este Convenio, las partes involucradas designan al Doctor  
 12 José David Escobar Galindo como amigable componedor para que interponga sus  
 13 buenos oficios y posibilite el adecuado cumplimiento de este Convenio. Así se  
 14 expresaron los comparecientes a quienes expliqué los efectos legales de esta  
 15 Escritura y leído que se las hube íntegramente en un solo acto sin  
 16 interrupción, manifestaron su conformidad, ratificaron su contenido y firmamos.

DOY FE.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signatures]*

24

ANTE MI, del folio doscientos cuarenta y seis vuelto al doscientos cincuenta y uno frente Libro VEINTISIETE de mi Protocolo que caduca el diez de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, y para ser entregado a la "ASOCIACION COOPERATIVA DE LA REFORMA AGRARIA EL ESPINO, DE R.L.", extiendo, sello y firmo esta copia, en la ciudad de San Salvador, a los veintiún días del mes de mayo de mil novecientos noventa y nueve.