

AÑO 2011

NÚMERO: VEINTITRÉS

LIBRO: DOS

TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE:  
COMPRAVENTA DE INMUEBLE

OTORGADO POR:

EDIFICACIONES INSTITUCIONALES S.V.M. S.A. DE C.V.

A FAVOR DE:

INSTITUTO SALVADOREÑO DE BIENESTAR MAGISTERIAL

ANTE LOS OFICIOS NOTARIALES DE:

LICDA. JACQUELINE NOEMI CAMPOS PEÑA

53 024173 - 56372300  
0614-12 0805-104-5  
0614-221107-103-7

ESCAN 04

61443

# CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

EL SALVADOR

COMPROBANTE DE PAGO No. 28181907

1 DIA MES AÑO  
08 02 2012

3 BANCO De America Central 3 CUENTAS No. 200000883

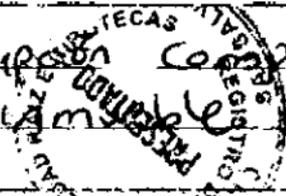
4 SOLICITANTE  
Instituto Salvadoreño de Bienestar Magisterial

5 ACTO CONTRATO 7 DERECHOS

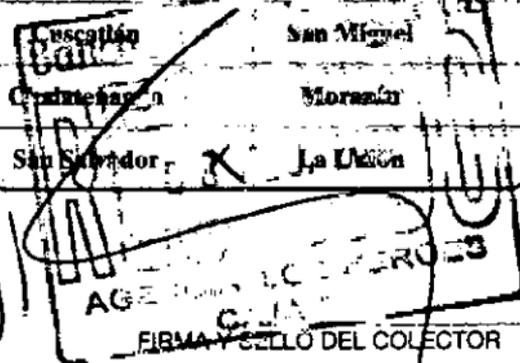
Inscripción Compraventa de terreno

6 VALOR A PAGAR EN LETRAS \$ 5,400.00  
Cinco mil cuatrocientos 00/100

Santa Ana	La Paz
Ahuachapán	San Vicente
Sonsonate	Usulután
La Libertad	Cabañas
Chalatenango	San Miguel
San Salvador	Morazan
	La Unión



18 FEB 2012



FIRMA DEL DEPOSITANTE



ORIGINAL-CUENTE

SC  
AG  
CR  
DE  
HIF  
PRO  
HSI  
G &  
DE  
PRO



N° 12929566

DOS COLONES

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24

*[Handwritten signature]*

**NUMERO VEINTITRÉS.** En la ciudad de San Salvador, a las nueve horas del día veinte de diciembre del año dos mil once. Ante mí, **JACQUELINE NOEMI CAMPOS PEÑA**, Notario, de éste domicilio y del de la ciudad de Santa Tecla, Departamento de La Libertad, **COMPARECEN: MIGUEL ANTONIO MELARA ALEGRÍA**, quien es de cuarenta y siete años de edad, Empresario, del domicilio de Panchimalco, del Departamento de San Salvador; persona que no conozco pero que identifico mediante su Documento Único de Identidad Número: cero dos millones doscientos veintitrés mil seiscientos treinta y dos guión seis; con Número de Identificación Tributaria: cero seis uno cuatro guión cero cinco **SEIS CUATRO** seis cuatro guión

201206008131



1 cero cero uno guión uno; actuando en nombre y representación en su carácter de Administrador Único

2 Propietario de la Sociedad Edificaciones Institucionales, S.V.M., Sociedad Anónima de Capital Variable, que

3 se abrevia Edificaciones Institucionales, S.V.M., S.A. DE C.V., de este domicilio con Número de

4 Identificación Tributaria cero seis uno cuatro guión uno dos cero ocho cero cinco guión uno cero cuatro

5 guión cinco, cuya personería DOY FE de ser LEGITIMA Y SUFICIENTE, por haber tenido a la vista: A)

6 Testimonio de Escritura de Constitución de la referida sociedad, otorgada en esta ciudad, a las once horas

7 treinta minutos del día doce de agosto de dos mil cinco, ante los oficios notariales de RENE BALMORE

8 MADRID, inscrita en el Registro de Comercio al Número TREINTA Y TRES del Libro DOS MIL

9 CINCUENTA Y SIETE del Registro de Sociedades, de la cual consta que la denominación, naturaleza y

10 domicilio de la Sociedad, son los ya expresados, que actos como el presente están comprendidos en su

11 finalidad social, que el plazo de la Sociedad es por tiempo indefinido, que la Representación Judicial y

12 Extrajudicial de la Sociedad y el uso de la firma social corresponde al Administrador Único Propietario, quien

13 podrá celebrar contratos y contraer toda clase de obligaciones a cargo de la Sociedad, sin previa

14 autorización de la Junta General de Accionistas, incluyendo actos como el presente, quien ejercerá su cargo

15 por el término de cinco años. B) Certificación emitida el día veinte de diciembre de dos mil once, por

16 **MIGUEL ANTONIO MELARA ALEGRÍA**, en su calidad de Director Secretario de la Junta Ordinaria de

17 Accionistas de la Sociedad Edificaciones Institucionales S.V.M., S.A. DE C.V., en la cual, consta que "a la

18 fecha aún no ha sido electa la nueva Administración de la Sociedad Edificaciones Institucionales S.V.M.,

19 S.A. DE C.V., por lo que, conforme a lo establecido en el artículo doscientos sesenta y cinco del Código de

20 Comercio a la fecha continúan en el cargo los Administradores cuya credencial fue inscrita el día dieciocho

21 de agosto de dos mil cinco, en el Registro de Comercio al Número TREINTA Y TRES del Libro DOS MIL

22 CINCUENTA Y SIETE del Registro de Sociedades, encontrándose en funciones como Administrador Único

23 Propietario y Representante Legal el referido señor MIGUEL ANTONIO MELARA ALEGRÍA". Dicha

24 certificación, la agregaré al legajo de anexos de mí protocolo. Yo la Suscrita Notario DOY FE que advertí al



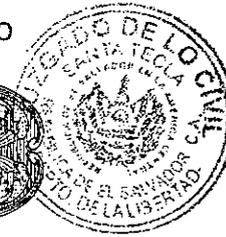
DOS COLONES

1 compareciente que de conformidad a lo establecido en el artículo doscientos sesenta y cinco del Código de  
2 Comercio, la Junta General Ordinaria tiene la obligación de hacer el nuevo nombramiento de sus  
3 administradores, a más tardar dentro del plazo de seis meses de vencido el período de funciones de los  
4 anteriores administradores y que la falta de cumplimiento de esta obligación, hará incurrir a los socios o  
5 accionistas frente a terceros en responsabilidad personal, solidaria e ilimitada por las obligaciones que la  
6 sociedad contraiga; y **ME DICE:** 1) Que según matrícula Número: **SEIS CERO UNO SEIS CUATRO**  
7 **NUEVE NUEVE SEIS GUIÓN CERO CERO CERO CERO CERO, ASIENTO OCHO** del Registro de la  
8 Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Edificaciones Institucionales, S.V.M., S.A. DE  
9 C.V., es dueña y actual poseedora de un inmueble de naturaleza urbana, que está identificado como el Lote  
10 Número SIETE, del Polígono B, Calle Guadalupe, por Boulevard María Cristina, de la jurisdicción de esta  
11 ciudad y departamento, de una extensión superficial de TRESCIENTOS CUATRO METROS CUADRADOS,  
12 que se describe así: partiendo de la intersección formada por los ejes de la veinticinco Avenida Norte y la  
13 antigua calle al Volcán hoy Calle Guadalupe, se mide hacia el Oriente sobre el eje de la ultima calle  
14 mencionada, una distancia de setenta y cuatro metros diez centímetros, en este punto se mide con rumbo  
15 Norte veintiocho grados dieciocho centímetros, con lo que llegamos a vértice Sur-Oeste, del lote que se  
16 describe así: PONIENTE, en línea recta hacia el Norte y con rumbo Norte, veintiocho grados treinta y un  
17 minutos Este, mide veintiún metros trece centímetros, lindando con el lote número seis del mismo polígono  
18 "B" de la misma Urbanización, propiedad de don Eduardo Luis Sol, vendido hoy a don Miguel Ángel Rivera;  
19 NORTE, en línea recta hacia el Oriente y perpendicular al lindero anterior mide catorce metros, lindando  
20 con el lote número tres del mismo polígono "B" de la misma Urbanización antes propiedad de don Eduardo  
21 Luis Sol, lote vendido hoy a Matilde Rosales de King; ORIENTE, en línea recta hacia el Sur y perpendicular  
22 al lindero anterior, mide veintidós metros ochenta y ocho centímetros, lindando con el lote número OCHO  
23 del mismo polígono "B" de la misma Urbanización de propiedad antes de don Eduardo Luis Sol; y SUR, en  
24 línea curva hacia la izquierda de Oriente a ~~la izquierda~~ con radio de trescientos ochenta y dos metros



60164996

1 dieciséis centímetros, mide catorce metros doce centímetros lindando con propiedad de doña Lucila viuda  
2 de Nicolás, Calle Guadalupe de catorce metros treinta centímetros de ancho de por medio, valorado en la  
3 cantidad de OCHOCIENTOS VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS  
4 UNIDOS DE AMERICA. II) Que según matrícula Número: **SEIS CERO UNO SEIS SEIS SIETE NUEVE**  
5 **NUEVE GUIÓN CERO CERO CERO CERO CERO, ASIENTO SIETE** del Registro de la Propiedad Raíz e  
6 Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Edificaciones Institucionales, S.V.M., S.A. DE C.V., es dueña y  
7 actual poseedora de un inmueble de naturaleza urbana que está identificado como el Lote Número OCHO  
8 del Polígono B, Finca las Flores, del Barrio Santa Lucía, jurisdicción de esta ciudad y departamento, el que  
9 se describe así: partiendo de la intersección formada por los ejes de la Veinticinco Avenida Norte y la  
10 antigua Calle al Volcán, hoy Calle Guadalupe, se mide hacia el Oriente, sobre el eje de la última calle  
11 mencionada, una distancia de setenta y ocho metros veinte centímetros, en este punto se mide con rumbo  
12 Norte veintiocho grados treinta y un minutos Este una distancia de siete metros veintiún centímetros, con lo  
13 que llegamos al vértice Sur Oeste del lote que se describe así: PONIENTE, en línea recta hacia el Norte con  
14 rumbo Norte veintiocho grados treinta y un minutos Este, mide veintidós metros ochenta y ocho centímetros,  
15 lindando con el lote número siete del mismo polígono "B" de la misma urbanización propiedad de don  
16 Eduardo Luis Sol; NORTE, en línea recta hacia el Oriente y perpendicular al lindero anterior mide catorce  
17 metros lindando con el lote número cuatro del mismo polígono "B" de la misma urbanización, propiedad de  
18 don Eduardo Luis Sol; ORIENTE, en línea recta hacia el Sur y perpendicular al lindero anterior mide  
19 veinticinco metros y nueve centímetros, lindando con el lote número nueve del mismo polígono "B" de la  
20 misma urbanización, propiedad de don Eduardo Luis Sol; y SUR, en línea curva hacia la izquierda de  
21 Oriente a Poniente y con radio de trescientos ochenta y dos metros dieciséis centímetros, mide catorce  
22 metros diecinueve centímetros, lindando con propiedad de doña Lucila viuda de Nicolás, Calle Guadalupe  
23 de catorce metros treinta centímetros de ancho por medio. El inmueble antes descrito tiene una extensión  
24 superficial de TRESCIENTOS TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS, equivalente a CUATROCIENTAS



DOS COLONES

1 SETENTA Y CINCO VARAS CUADRADAS, valorado en la cantidad de SEISCIENTOS MIL SEISCIENTOS  
 2 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA. III) Que en dichos inmuebles se ha edificado un  
 3 Edificio Antisísmico eminentemente institucional de una construcción total de UN MIL DOSCIENTOS  
 4 OCHENTA NUEVE PUNTO CATORCE METROS CUADRADOS, de sistema mixto de marco, block de  
 5 concreto, el cuarto nivel de sistema tabla roca con base inicial de block de concreto a altura de un metro, en  
 6 el primer nivel del edificio se ubican diez arcos al lado frontal del inmueble, cuatro parqueos bajo losa,  
 7 dos unidades sanitarias. En el segundo Nivel vestíbulo, dos tragaluces, cuatro despachos, cinco salas de  
 8 reuniones, cuatro áreas de trabajo una batería sanitaria, nueve unidades sanitarias. En el tercer nivel del  
 9 edificio, pasillo vestibular, dos tragaluces, tres áreas de trabajo, batería sanitaria, cinco unidades sanitarias,  
 10 cuatro salas de reuniones, cuatro despachos, dos terrazas, así como área útiles para equipos de aire  
 11 acondicionado. En el cuarto nivel, salón de usos múltiples (ideal para módulos de oficina varios) así como  
 12 áreas útiles para equipos de aire acondicionado. IV) Que por la suma total de UN MILLÓN  
 13 CUATROCIENTOS TREINTA MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, que el  
 14 compareciente ha recibido en nombre de su representada a su entera satisfacción de parte del INSTITUTO  
 15 SALVADOREÑO DE BIENESTAR MAGISTERIAL (ISBM), le vende el edificio antes mencionado que se  
 16 ubica en los DOS inmuebles antes descritos, cuyos precios individuales se han considerado en  
 17 OCHOCIENTOS VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE  
 18 AMERICA el primer inmueble y en SEISCIENTOS MIL SEISCIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS  
 19 UNIDOS DE AMERICA el segundo inmueble; haciéndole por este medio la tradición del dominio, posesión y  
 20 demás derechos que sobre dichos inmuebles le corresponden a Edificaciones Institucionales S.V.M., S.A.  
 21 DE C.V., entregándoselos materialmente y obligándose al saneamiento de ley. V) Presente desde el inicio  
 22 de este acto el señor RAFAEL ANTONIO COTO LÓPEZ, quien es de cincuenta años de edad, Profesor,  
 23 de éste domicilio; persona a quien conozco e identifiqué mediante su Documento Único de Identidad Número:  
 24 cero cero ochocientos noventa y siete mil novecientos cincuenta y cuatro -

60166799



1 Tributaria: Cero quinientos doce- ciento sesenta mil quinientos sesenta y uno- cero cero dos- uno; quien

2 actúa en nombre y representación del **INSTITUTO SALVADOREÑO DE BIENESTAR MAGISTERIAL**,

3 entidad oficial autónoma, de derecho público, del domicilio de la Ciudad y Departamento de San Salvador,

4 con Número de Identificación Tributaria: Cero seiscientos catorce-doscientos veintiún mil ciento siete-ciento

5 tres-siete, en su carácter de Representante Legal de la referida institución, personería que acredita por

6 medio de: **1) Ejemplar del Diario Oficial Número DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS, Tomo TRESCIENTOS**

7 **SETENTA Y SIETE**, de fecha dieciocho de diciembre de dos mil siete; donde aparece publicada la Ley del

8 Instituto Salvadoreño de Bienestar Magisterial, aprobada por medio de Decreto Legislativo Número

9 **CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO**, de fecha veintidós de noviembre de dos mil siete, del cual consta

10 que el **INSTITUTO SALVADOREÑO DE BIENESTAR MAGISTERIAL**, es de las generales antes

11 descritas, que la dirección y administración del mismo está a cargo de un Consejo Directivo, el cual está

12 integrado por nueve Directores Propietarios, uno de los cuales será el Presidente, quien durará en sus

13 funciones un período de **CINCO AÑOS** y será nombrado por el Señor Presidente de la República; que

14 dentro de las atribuciones del Consejo Directivo se encuentra la de acordar la celebración de todo tipo de

15 contratos; que el Director Presidente del Consejo Directivo, es el Presidente del Instituto y ejerce la

16 Representación Legal del mismo; **2) Ejemplar del Diario Oficial Número CIENTO CUARENTA Y TRES,**

17 **Tomo TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO**, de fecha treinta de julio de dos mil nueve, que contiene el

18 Acuerdo Ejecutivo Número **CIENTO DIECIOCHO**, emitido por el Señor Presidente de la República, Don

19 Carlos Mauricio Funes Cartagena, el día ocho de julio de dos mil nueve, por medio del cual nombró a partir

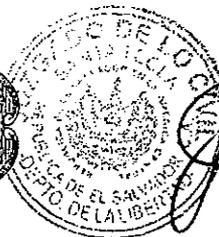
20 de esa fecha al Profesor **RAFAEL ANTONIO COTO LÓPEZ**, como Director Presidente del Consejo

21 Directivo del Instituto Salvadoreño de Bienestar Magisterial, para un período de **CINCO AÑOS**; **3)**

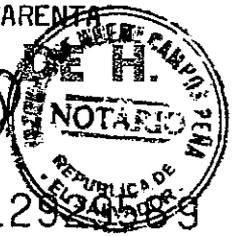
22 Certificación del Acuerdo tomado por el Consejo Directivo del Instituto Salvadoreño de Bienestar

23 Magisterial, en el Punto **DIECINUEVE** del Acta Número **CIENTO TREINTA Y UNO**, que corresponde a la

24 Sesión Ordinaria, celebrada en ésta ciudad, el día catorce de diciembre de dos mil once, extendida a los

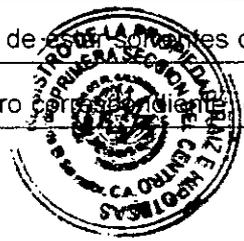


*[Handwritten signature]*

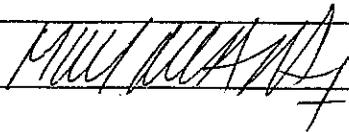


DOS COLONES

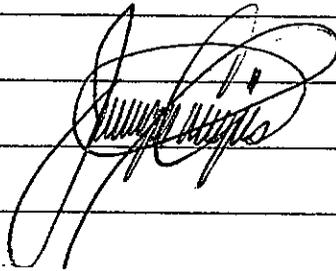
1 quince días del mes diciembre de dos mil once, por el Profesor RAFAEL ANTONIO COTO LÓPEZ; en su  
2 calidad de Director Presidente del Consejo Directivo, en el que consta en el Romano I, que el Consejo  
3 Directivo autorizó la compra de los inmuebles antes relacionado, autorizando de manera expresa al  
4 Director Presidente del Instituto en el Romano III, para que oportunamente suscriba la Escritura de  
5 Compraventa y cualquier otra documentación que pueda requerirse para la continuidad de éstos trámites;  
6 certificación la cual no agregaré al legajo de anexos de mi protocolo por tener otras autorizaciones  
7 pendientes; **Y ME DICE:** Que habiendo verificado personalmente las condiciones del inmueble antes  
8 relacionado, acepta la venta y tradición que a su representada se le hace del inmueble antes relacionado y  
9 se da por recibido del dominio, posesión, uso y demás derechos que sobre el mismo se le transfieren y lo  
10 recibe materialmente en este acto. Yo, la suscrita Notario **HAGO CONSTAR:** a) Que no agregaré al legajo  
11 de anexos de mi protocolo la Boleta de Recibo de Pago de Impuestos sobre Transferencia de Bienes  
12 Raíces por no causarlo esta venta, al estar exento de toda clase de impuestos fiscales el Instituto  
13 Salvadoreño de Bienestar Magisterial, de conformidad al artículo ocho de su Ley de creación; b) Que con  
14 las formalidades legales oportunamente se presentará a la Delegación Fiscal correspondiente, juntamente  
15 con una copia del testimonio de esta escritura, la declaración a que se refieren los artículos siete y ocho de  
16 la Ley citada en el literal anterior, cuyos efectos legales les hice saber a las partes contratantes, quienes  
17 quedaron entendidos y obligados a cumplir con tal requisito; c) Que entre los comparecientes y entre los  
18 vendedores y la institución compradora no puede existir vínculo de parentesco alguno; y d) Que los  
19 inmuebles descritos están hipotecados a favor de la BANCO CUSCATLÁN DE EL SALVADOR, SOCIEDAD  
20 ANÓNIMA, ahora BANCO CITIBANK DE EL SALVADOR, S.A., con un derecho de cien por ciento de  
21 Hipoteca; por lo cual, el presente Instrumento solamente podrá ser inscrito en el Registro correspondiente,  
22 hasta que dicha Hipoteca sea cancelada registralmente. Yo la suscrita Notario **DOY FE:** Que advertí a los  
23 comparecientes de la obligación que tienen de estar al tanto del pago de sus impuestos respectivos para  
24 la inscripción de esta escritura en el Registro correspondiente de conformidad a lo que dispone el artículo



1 treinta y nueve de la Ley de Notariado. Así se expresaron los comparecientes a quienes expliqué los efectos  
2 legales del presente instrumento, y leído que les fue por mí lo escrito, íntegramente en un solo acto sin inte-  
3 rrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y firmamos. **DOY FE.**

4  
5 

6 

7  
8  
9  
10 

11  
12  
13  
14  
15 **PASO ANTE MI**, del folio TREINTA Y SIETE FRENTE al folio CUARENTA  
16 VUELTO del **LIBRO DOS** de mi protocolo que vence el día quince de marzo de dos  
17 mil doce. Y para ser entregado al INSTITUTO SALVADOREÑO DE BIENESTAR  
18 MAGISTERIAL, extendiendo firma y sello el presente Testimonio. En la Ciudad de San  
19 Salvador a los veinte días del mes de diciembre del año dos mil once.-

20  

21  
22  
23  
24  
25 

Centro Nacional de Registros (CNR)



**RAZON Y CONSTANCIA DE INSCRIPCION COMPRAVENTA**

Centro Nacional de Registros, Primera Sección del Centro, el Registrador que suscribe, deja constancia que se ha inscrito a las 15:40:58 horas, del día Dieciseis de Febrero del año Dos Mil Doce , en el sistema de Folio Real Automatizado, en la(s) Matrícula(s) detallada(s) a continuación:

- 1.- Matrícula 60164996-00000, con un área de 304.0000 metros cuadrados, ubicada en LOTE #7, POLIGONO B, CALLE GUADALUPE, POR BOULEVARD MARIA CRISTINA, correspondiente a la ubicación geográfica de SAN SALVADOR, SAN SALVADOR, en el asiento 14.
- 2.- Matrícula 60166799-00000, con un área de 332.0000 metros cuadrados, ubicada en LOTE # 8 DEL POLIGONO "B" JURISDICCION DEL BARRIO SANTA LUCIA, DE ESTA CIUDAD, FINCA LAS FLORES, correspondiente a la ubicación geográfica de SAN SALVADOR, SAN SALVADOR, en el asiento 13.

, del documento de COMPRAVENTA.

**A Favor de :**

- 1.- Instituto Salvadoreño de Bienestar Magisterial; con un porcentaje de 100% de derecho de Propiedad.

**Resolución:**

SE INSCRIBE CON LA SIGUIENTE ADVERTENCIA :TUVE A LA VISTA LOS DOCUMENTOS ELECTRONICOS PROPORCIONADOS POR EL MINISTERIO DE HACIENDA CON NUMEROS CORRELATIVOS 5437784 Y 5437790 ,EN DONDE CONSTA QUE LA SOCIEDAD VENDEDORA Y LA INSTITUCION COMPRADORA ,SE ENCUENTRAN SOLVENTES DE SUS RESPECTIVOS IMPUESTOS TRIBUTARIOS, INFORMES DE FECHA DIECISEIS DE FEBRERO DEL 2012,LOS CUALES ANEXO AL PRESENTE DOCUMENTO.LO ANTERIOR, DE CONFORMIDAD CON LOS ARTS. 217 Y 218 DEL CODIGO TRIBUTARIO.-

El Instrumento que dió mérito a ésta inscripción fué presentado bajo el asiento de presentación N° 201206008131 a las 14:14:49 horas del día Ocho de Febrero del año Dos Mil Doce . San Salvador, Diecisiete de Febrero del año Dos Mil Doce .-

*[Handwritten Signature]*  
**Lic. José Ricardo Reyes Espoto**  
**Registrador Auxiliar**

