

AÑO 2011

NÚMERO: DOCE

LIBRO: SEGUNDO

TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE:  
COMPRAVENTA DE INMUEBLE

OTORGADO POR:

JOSÉ ELÍAS TORRES VALLADARES y OTRO

55583281

A FAVOR DE:

INSTITUTO SALVADOREÑO DE BIENESTAR MAGISTERIAL

56372300

ANTE LOS OFICIOS NOTARIALES DE:

LICDA. JACQUELINE NOEMÍ CAMPOS PEÑA

13/3202

30058895

61443

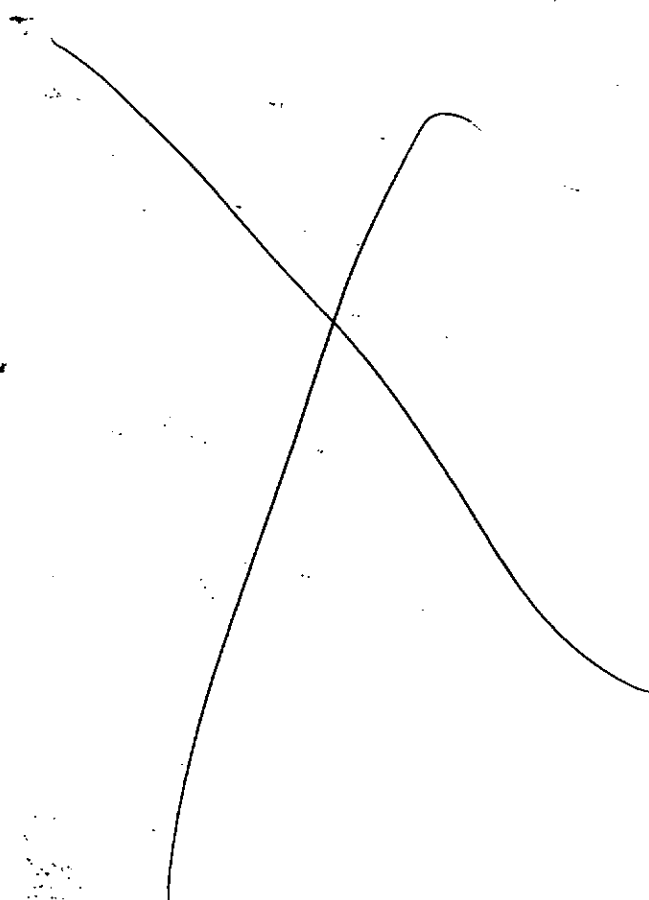
PAPEL PARA PROTOCOLO

VEINTIUNO  
M. DE H.

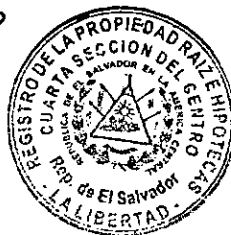


Nº 12929550

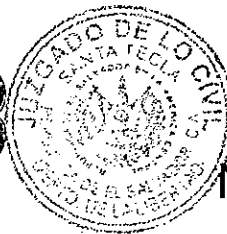
DOS COLONES



001105079753



1 **NUMERO DOCE.**- En la ciudad de San Salvador, a las once horas del día cuatro de octubre del  
2 año dos mil once.- Ante mí, **JACQUELINE NOEMI CAMPOS PEÑA**, Notario, del domicilio de  
3 Santa Tecla, Departamento de La Libertad y del de ésta ciudad **COMPARECE** el señor **JOSÉ**  
4 **ELIAS TORRES VALLADARES**, quien es de cincuenta y tres años de edad, comerciante en  
5 pequeño, del domicilio de la ciudad y departamento de La Libertad, persona a quien no conozco  
6 pero identifico por medio de su Documento Único de Identidad número cero cero doscientos  
7 ochenta y un mil quinientos ochenta y siete guión cinco, con Número de Identificación Tributaria  
8 cero quinientos nueve guión cero cincuenta mil ciento cincuenta y ocho guión ciento uno guión  
9 nueve; actuando en su carácter personal y en nombre y representación del señor **DOUGLAS**  
10 **EDGARDO GARCIA GUEVARA**, quien es de cuarenta y seis años de edad, empleado, con  
11 residencia en la ciudad de Los Ángeles, Estado de California, de los Estados Unidos de América,  
12 con pasaporte estadounidenses número cero tres siete uno cinco cuatro nueve cero nueve,  
13 expedido por las autoridades competentes el día seis de octubre de mil novecientos noventa y  
14 nueve; con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos doce- doscientos diez mil  
15 doscientos sesenta y cinco guión ciento uno guión cuatro, en su calidad de Apoderado  
16 Administrativo y Especial, personería que **DOY FE DE SER LEGÍTIMA Y SUFICIENTE** por haber  
17 tenido a la vista: a) Testimonio de Escritura Pública de Poder Administrativo con cláusula  
18 especial otorgado a favor del señor José Elías Torres Valladares, por Douglas Edgardo García  
19 Guevara, a las diez horas del día uno de agosto del año dos mil nueve, ante los oficios notariales  
20 de Zoila Valencia Marroquín, mediante el cual se le concede la facultad especial al  
21 compareciente para que en nombre y representación del poderdante pueda vender, el cincuenta  
22 por ciento que le corresponde de un inmueble de su propiedad, objeto de este contrato,  
23 facultándolo para que fije y reciba el precio de la venta, firme la escritura de compraventa y haga  
24 en la misma la tradición del dominio y traspase todos los derechos que sobre la propiedad le



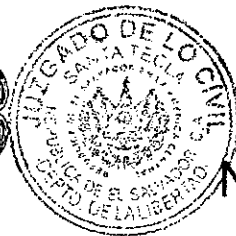
N° 12929551

DOS COLONES

1 corresponden, poder que no agregaré al legajo de anexos de mi Protocolo, por contener otras  
 2 facultades por cumplir y estando autorizado para el otorgamiento de actos como el aquí  
 3 relacionado, **Y ME DICE: I) ANTECEDENTES:** Que el compareciente como su representado son  
 4 dueños y actuales poseedores en proindivisión y por partes iguales o sea el cincuenta por ciento  
 5 cada uno de ellos, de un inmueble de naturaleza, antes rústica, hoy urbano, el cual se encuentra  
 6 inscrito a su favor bajo la Número **TRECE**, del Libro **TRES MIL DOSCIENTOS DOS**, del Registro  
 7 de la Propiedad Raíz e Hipotecas, de la Cuarta Sección del Centro, del Departamento de La  
 8 Libertad, el cual se encuentra ubicado en Lotificación Santa Emilia, Lote Número **OCHENTA Y**  
 9 **UNO**, block "N", municipio de La Libertad, departamento de La Libertad, con una extensión  
 10 superficial según antecedente de **DOS MIL CIENTO TREINTA Y SIETE METROS SETENTA Y**  
 11 **CINCO DECÍMETROS CUADRADOS** o sea tres mil cincuenta y ocho varas setenta décimos de  
 12 vara cuadrada y según remediación registral es de **UN MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS**  
 13 **PUNTO TREINTA METROS CUADRADOS** equivalentes a dos mil setecientos ochenta y cuatro  
 14 punto setenta y siete varas cuadradas. **II) DESMEMBRACION:** que del inmueble relacionado en  
 15 la cláusula I de este instrumento, desmembra <sup>/por el punto poniente del inmueble general/</sup> una porción de terreno de la misma naturaleza y  
 16 situación que el inmueble general, la cual tiene la ubicación, medidas y colindancias siguientes:  
 17 **AL NORTE:** partiendo del vértice Nor poniente está formado por tres tramos con los siguientes  
 18 rumbos y distancias: Tramo uno, Sur sesenta y dos grados cincuenta y dos minutos cero seis  
 19 segundos Este con una distancia de diecinueve punto noventa metros; Tramo dos, Sur cincuenta  
 20 y nueve grados treinta y dos minutos cero un segundos Este con una distancia de tres punto  
 21 dieciséis metros; tramo tres, Sur sesenta y dos grados cero nueve minutos cero cinco segundos  
 22 Este con una distancia de diez punto ochenta y dos metros; colindando con terrenos de Marina  
 23 Ester Soto, con pared de por medio. Colindando con terrenos de José Elías Torres, con pared de  
 24 por medio; **AL ORIENTE:** partiendo del vértice Nor Oriente está formado por un tramo



1 siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Sur catorce grados veinticinco minutos treinta y siete  
2 segundos Oeste con una distancia de dieciocho punto noventa y nueve metros; colindando con  
3 terrenos de José Elías Torres Valladares, con pared de por medio; **AL SUR:** partiendo del vértice  
4 Sur Oriente está formado por un tramo con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Norte  
5 setenta y dos grados trece minutos veinte segundos Oeste con una distancia de veinticuatro  
6 punto cero nueve metros; colindando con terrenos de Carlos Nuñez, con servidumbre de tránsito  
7 de por medio, colindando con terrenos de Felicita Pérez, con servidumbre de tránsito de por  
8 medio; **AL PONIENTE:** partiendo del vértice Sur Poniente está formado por tres tramos con los  
9 siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Norte veintisiete grados cuarenta y tres minutos cero  
10 ocho segundos Este con una distancia de nueve punto noventa y nueve metros; Tramo dos,  
11 Norte sesenta y dos grados dieciocho minutos cero ocho segundos Oeste con una distancia de  
12 catorce punto trece metros; Tramo tres, Norte veintisiete grados treinta y seis minutos cero ocho  
13 segundos Este con una distancia de ocho punto cuarenta y cuatro metros; colindando con  
14 terrenos de *Oscar Amando Hernández Quintanilla, ahora de/* Bertha Silvia Mena de Morán, con pared de por medio y con derecho de vía  
15 propiedad del Estado de El Salvador. Así se llega al vértice Nor Poniente, que es donde inició la  
16 descripción. El terreno así descrito tiene una extensión superficial de **QUINIENTOS VEINTISÉIS**  
17 **PUNTO DIECISIETE METROS CUADRADOS**, equivalentes a setecientos cincuenta y dos punto  
18 ochenta y cuatro varas cuadradas. III) **RESTO** el inmueble general luego de la presente  
19 desmembración queda reducido a una extensión superficial de **UN MIL CUATROCIENTOS**  
20 **VEINTE PUNTO TRECE METROS CUADRADOS**. IV) Que libre de todo gravamen y por el precio  
21 de **SESENTA Y SIETE MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, que recibe  
22 en este acto a su entera satisfacción por parte del INSTITUTO SALVADOREÑO DE BIENESTAR  
23 MAGISTERIAL, le vende a éste, en las condiciones en que se encuentra, en un cien por ciento,  
24 la porción del terreno desmembrado y descrito, en consecuencia por medio de este instrumento



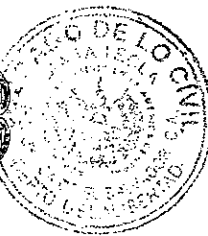
Nº 12929552

DOS COLONES

1 le hace la entrega y tradición del dominio, posesión, uso y demás derechos reales y personales  
 2 que sobre el inmueble vendido le corresponden, entregándose materialmente en este acto y  
 3 obligándose al saneamiento y evicción de ley. V) Presente desde el inicio de este acto el señor  
 4 **RAFAEL ANTONIO COTO LÓPEZ**, quien es de cincuenta años de edad, Profesor, del domicilio  
 5 de la ciudad y Departamento de San Salvador, portador de su Documento Único de Identidad  
 6 Número cero cero ochocientos noventa y siete mil novecientos cincuenta y cuatro guión seis, con  
 7 Número de Identificación Tributaria cero quinientos doce guión ciento sesenta mil quinientos  
 8 sesenta y uno guión cero cero dos guión uno; actuando en nombre y representación del  
 9 **INSTITUTO SALVADOREÑO DE BIENESTAR MAGISTERIAL**, entidad oficial autónoma, de  
 10 derecho público, del domicilio de la ciudad y Departamento de San Salvador, con Número de  
 11 Identificación Tributaria cero seiscientos catorce guión doscientos veintidós mil ciento siete guión  
 12 ciento tres guión siete, en su carácter de Representante Legal de la referida institución,  
 13 personería que se acredita por medio de: 1) Ejemplar del Diario Oficial Número DOSCIENTOS  
 14 TREINTA Y SEIS, Tomo TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE, de fecha dieciocho de diciembre  
 15 de dos mil siete; donde aparece publicada la Ley del Instituto Salvadoreño de Bienestar  
 16 Magisterial, aprobada por medio de Decreto Legislativo Número CUATROCIENTOS OCHENTA  
 17 Y CINCO, de fecha veintidós de noviembre de dos mil siete, del cual consta que el INSTITUTO  
 18 SALVADOREÑO DE BIENESTAR MAGISTERIAL, es de las generales antes descritas, que la  
 19 dirección y administración del mismo está a cargo de un Consejo Directivo, el cual está integrado  
 20 por nueve Directores Propietarios, uno de los cuales será el Presidente, quien durará en sus  
 21 funciones un período de CINCO AÑOS y será nombrado por el Señor Presidente de la República;  
 22 que dentro de las atribuciones del Consejo Directivo se encuentra la de acordar la celebración de  
 23 todo tipo de contratos; que el Director Presidente del Consejo Directivo, es el Presidente del  
 24 Instituto y ejerce la Representación Legal del mismo. Ejemplar del Diario Oficial Número



1 CIENTO CUARENTA Y TRES, Tomo TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO, de fecha treinta  
2 de julio de dos mil nueve, que contiene el Acuerdo Ejecutivo Número CIENTO DIECIOCHO,  
3 emitido por el Señor Presidente de la República, Don Carlos Mauricio Funes Cartagena, el día  
4 ocho de julio de dos mil nueve, por medio del cual nombró a partir de esa fecha al Profesor  
5 RAFAEL ANTONIO COTO LÓPEZ, como Director Presidente del Consejo Directivo del Instituto  
6 Salvadoreño de Bienestar Magisterial, para un período de CINCO AÑOS 3) Certificación emitida  
7 a los ocho días del mes de agosto de dos mil once, por el Director Presidente del Consejo  
8 Directivo del Instituto Salvadoreño de Bienestar Magisterial, en la cual consta que el Libro de  
9 Actas que lleva dicho Consejo, aparece el Acta Número **CIENTO ONCE**, correspondiente a la  
10 sesión celebrada en la ciudad de San Salvador, el día veintiuno de julio de dos mil once, en su  
11 Punto Número **SIETE** del numeral **PRIMERO**, el Consejo Directivo autorizó la compra del  
12 inmueble antes relacionado, autorizando de manera expresa al Director Presidente del Instituto  
13 para la compra del inmueble objeto del presente contrato, certificación la cual no agregaré al  
14 legajo de anexos de mi protocolo por tener otros autorizaciones pendientes; **y ME DICE:** Que  
15 habiendo verificado personalmente las condiciones del inmueble antes relacionado, acepta la  
16 venta y tradición que a su representada se le hace de la porción desmembrada del inmueble  
17 antes relacionado y se da por recibido del dominio, posesión, uso y demás derechos que sobre  
18 el mismo se les transfieren y lo recibe materialmente en este acto. Yo, la suscrita Notario hago  
19 constar: **a)** Que no agregaré al legajo de anexos de mi protocolo la Boleta de Recibo de Pago de  
20 Impuestos sobre Transferencia de Bienes Raíces por no causarlo esta venta, al estar exento de  
21 toda clase de impuestos fiscales el Instituto Salvadoreño de Bienestar Magisterial, de  
22 conformidad al artículo ocho de su Ley de creación; **b)** que con las formalidades legales oportu-  
23 namente se presentará a la Delegación Fiscal correspondiente, juntamente con una copia del  
24 testimonio de esta escritura, la declaración a que se refieren los artículos siete y ocho de la Ley



Nº 12929553

DOS COLONES

1 citada en el literal anterior, cuyos efectos legales les hice saber a las partes contratantes, quienes  
 2 quedaron entendidos y obligados a cumplir con tal requisito; c) Que entre los comparecientes y  
 3 entre los vendedores y la institución compradora no existe vínculo de parentesco alguno. Yo la  
 4 suscrita Notario DOY FE: que advertí a los comparecientes de la obligación que tienen de estar  
 5 solventes del pago de sus impuestos respectivos para la inscripción de esta escritura en el  
 6 Registro correspondiente, de conformidad a lo que dispone el artículo treinta y nueve de la Ley  
 7 de Notariado. Así se expresaron los comparecientes a quienes expliqué los efectos legales del  
 8 presente instrumento, y leído que les fue por mí lo escrito, íntegramente en un solo acto sin inte-  
 9 rrupción manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y firmamos. Entre líneas- por el rubro  
 10 poniente del inmueble general- Oscar Amado Hernandez Quintanilla, ahora de- VALEN.-

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

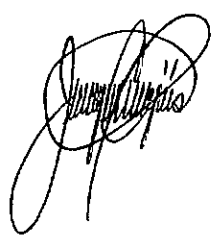

*[Handwritten signature]*



11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24



**PASO ANTE MI**, del folio VEINTIUNO VUELTO al folio VEINTICUATRO FRENTE del **LIBRO SEGUNDO** de mi protocolo que vence el día quince de marzo de dos mil doce. Y para ser entregado al **INSTITUTO SALVADOREÑO DE BIENESTAR MAGISTERIAL**, extiendo firma y sello el presente Testimonio. En la Ciudad de San Salvador a los cuatro días del mes de octubre del año dos mil once.-


Centro Nacional de Registros (CNR)



**RAZON Y CONSTANCIA DE INSCRIPCION  
SEGREGACION POR VENTA**

Centro Nacional de Registros, Cuarta Sección del Centro, el Registrador que suscribe, deja constancia que se ha inscrito a las 09:31:36 horas, del día Quince de Diciembre del año Dos Mil Once , en el sistema de Folio Real Automatizado, en la(s) Matrícula(s) detallada(s) a continuación:

Se ha segregado de la 1.- Matrícula 30058895-00000, con un área de 1,420.1300 metros cuadrados, ubicada en HACIENDA RUSTICA SANTA EMILIA, LOTE # 81 DEL BLOCK "N", -, correspondiente a la ubicación geográfica de LA LIBERTAD, LA LIBERTAD, en el asiento 6.

, del documento de SEGREGACION POR VENTA.

La(s) matrícula(s) segregada(s) se detalla(n) a continuación :

1.- Matrícula 30215084-00000, con un área de 526.1700 metros cuadrados, ubicada en LOTE S/N, SEGREGADO DE LA LOTIFICACION SANTA EMILIA, LOTE # 81 DEL BLOCK "N", -, correspondiente a la ubicación geográfica de LA LIBERTAD, LA LIBERTAD, en el asiento 1.

**A favor de :**

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

**Resolución:**

SE HACE CONSTAR: QUE SE SOLICITARON LAS RESPECTIVAS SOLVENCIAS DE LA SITUACION TRIBUTARIA DE LOS VENDEDORES QUE RESULTO EL PRIMER VENDEDOR SOLVENTE, EL SEGUNDO VENDEDOR NO CONTRIBUYENTE, Y EL INSTITUTO COMPRADOR SOLVENTE CON NUMEROS CORRELATIVOS 5337451, 5337455 Y 5337458 DE FECHAS 15-12-2011. ADEMAS SE HACE CONSTAR QUE EL INSTITUTO ESTA EXCEPTO DEL PAGO DEL IMPUESTO DE TRANSFERENCIA SEGUN LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE TRANSFERENCIA DE BIENES RAICES ARTICULO UNO, CORRESPONDIENTE A LA PRESENTE COMPRAVENTA. CORRECTO CON SU ANTECEDENTE "INSCRIBASE".-

El Instrumento que dió mérito a ésta inscripción fué presentado bajo el asiento de presentación N° 201105029753 a las 11:28:54 horas del día Siete de Octubre del año Dos Mil Once, La Libertad, Dieciseis de Diciembre del año Dos Mil Once .-

*Lic. Salvador Ernesto Castro Perez*  
**REGISTRADOR AUXILIAR**

