

NUMERO 94
LIBRO 09

ESCRITURA PÚBLICA DE:

PROMESA DE COMPRAVENTA.

OTORGADO POR:

**“MARYLEEN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE” que puede abreviarse
“MARYLEEN, S.A. DE C.V.”**

A FAVOR:

**“VIRGEN DE LOURDES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE” que puede abreviarse
“VIRGEN DE LOURDES, S.A. DE C.V.”**

Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, 13 de marzo de 2026.



DOS COLONES



DE H.

Nº 30217506



NÚMERO NOVENTA Y CUATRO. LIBRO NUEVE. En el Distrito de San Salvador y Capital de La República, Municipio de San Salvador

Centro, Departamento de San Salvador, a las nueve horas del día trece de marzo del año dos mil veintiséis. Ante mí, **VALERIA MARGARITA**

MEJIA MENA, Notario, del domicilio del Distrito de Mejicanos, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, comparece

por una parte el señor **JOSE EDUARDO JAVIER SIMAN DABDOUB**, de setenta y nueve años de edad, Comerciante, del domicilio del Distrito

de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, a quien no conozco pero identifico por medio de su

Documento Único de Identidad y Número de Identificación Tributaria cero dos ocho seis cuatro ocho cinco seis - tres, quien actúa en nombre y

representación en su carácter de Director Presidente y Representante Legal de la sociedad **MARYLEEN, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL**

VARIABLE que puede abreviarse **MARYLEEN, S.A. DE C.V.**, de nacionalidad Salvadoreña, del domicilio del distrito de San Salvador,

municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro - dos dos uno

uno siete dos - cero cero uno - cero, personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) La Escritura Pública de

Modificación de Pacto Social, que contiene las cláusulas que rigen actualmente a la sociedad, otorgada en la ciudad de San Salvador, ahora

Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, a las diecisiete horas y cuarenta y cuatro

minutos del día veintiocho de marzo de dos mil catorce, ante los oficios del Notario Luis Enrique Alberto Samour Amaya, inscrita en el Registro

de Comercio bajo el número VEINTIDÓS al Libro TRES MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE de Registro de Sociedades, el día veinte

de octubre de dos mil quince, del cual consta que la denominación y domicilio de la sociedad, es como está comprendida, que su plazo es

indeterminado; la administración estará confiada, según lo decida la Junta General de Accionistas, a un Administrador Único Propietario y su

respectivo suplente o a una Junta Directiva compuesta de tres Directores Propietarios y sus respectivos suplentes, que se denominarán

1 Presidente, Secretario y Director Propietario. Tanto el administrador Único como su suplente y los miembros de la Junta Directiva durarán en
2 sus funciones CINCO años, pudiendo ser reelectos. Para el ejercicio de la representación judicial y extrajudicial de la sociedad y el uso de la
3 firma social, corresponde al Administrador Único Propietario, en su caso, o al Presidente y al Secretario, de forma conjunta o separada,
4 quienes previo acuerdo de Junta Directiva, podrán celebrar cualquier tipo de contratos o escrituras, contraer toda clase de obligaciones,
5 otorgar toda clase de instrumentos públicos y privados, adquirir toda clase de bienes, vender, enajenar, hipotecar y gravar los bienes de la
6 sociedad; b) Certificación del Punto de Acta de Junta General Ordinaria de accionistas de la referida sociedad, otorgada en la ciudad de San
7 Salvador, ahora del Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, a los doce días del mes de
8 octubre de dos mil veintitrés, por la Secretaria de la Junta General Ordinaria de Accionistas, la señora Mónica Beatriz Bahaia de Saca, inscrita
9 en el Registro de Comercio el día cuatro de marzo dos mil veintiséis, al Número SESENTA Y NUEVE del Libro CUATRO MIL OCHOCIENTOS
10 CUARENTA Y TRES del Registro de Sociedades; instrumento del cual consta que tal y como fue asentado en el acta número CIENTO UNO
11 de Sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el día doce de octubre de dos mil veintitrés, en su punto TERCERO, se
12 acordó elegir a la administración de la sociedad, habiendo resultado electo para el cargo de Director Presidente el señor JOSE EDUARDO
13 JAVIER SIMAN DABDOUB, para un periodo de CINCO años contados a partir de la fecha de inscripción del referido documento en el Registro
14 de Comercio; por tanto está plenamente facultado para otorgar actos como el presente; c) La Certificación de Punto de Acta de Junta Directiva
15 de la Sociedad, otorgada en el Distrito de San Salvador Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, a los doce días
16 del mes de marzo del año dos mil veintiséis, por el Presidente de Junta Directiva señor Jose Eduardo Javier Siman Dabdoub; por medio de la
17 cual consta que en el Acta número SETENTA de sesiones de Junta Directiva, celebrada en el Distrito de San Salvador, Municipio de San
18 Salvador Centro, Departamento de San Salvador, el día veintisiete de diciembre del año dos mil veinticinco, en su punto UNICO, se autorizó
19 expresamente al compareciente para la firma del presente instrumento; quien en el transcurso del presente instrumento será denominada
20 como la "PARTE PROMITENTE VENDEDORA"; y por otra parte comparece el señor EDUARDO ALBERTO SOL VEGA, de cuarenta y dos
21 años de edad, Abogado y Notario, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio del distrito de Santa Tecla, municipio de La Libertad Sur,
22 departamento de La Libertad, con Documento Único de Identidad y Número de Identificación Tributaria debidamente homologado número cero
23 dos siete nueve uno tres dos siete- cuatro, actuando en su calidad de Administrador Único Propietario y Representante Legal de la sociedad
24 VIRGEN DE LOURDES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse VIRGEN DE LOURDES, S.A. DE C.V., del



DOS COLONES



M. DE H.

Nº 30217507

1 domicilio del distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, con Número de Identificación

2 Tributaria cero seis dos tres - cero seis uno cero dos cinco - uno cero uno - cero; personería que Doy Fe de ser legítima y suficiente por haber

3 tenido a la vista: A) Testimonio de Escritura Matriz de Constitución de la sociedad, otorgada en la ciudad de San Salvador, a las diez horas

4 con treinta minutos del día diecinueve de septiembre del año dos mil veinticinco, ante los oficios Notariales de la Licenciada Violeta Guadalupe

5 De Paz de Marquez, debidamente inscrita en el Registro de Comercio el día seis de octubre de dos mil veinticinco al número SEISCIENTOS

6 CINCUENTA Y SIETE del Libro CUATRO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y UNO en la cual consta: que su naturaleza, nacionalidad y domicilio

7 son los antes expresados; que su plazo es indeterminado; que dentro de su finalidad se encuentra la de otorgar actos como el contenido en el

8 presente instrumento; que el órgano supremo de la sociedad es la Junta General de Accionistas; que la Administración de la sociedad, según

9 lo decida la Junta General de Accionistas, estará confiada a un Administrador Único Propietario y su respectivo Suplente o a una Junta

10 Directiva compuesta por tres Directores Propietarios y sus respectivos suplentes, quienes se denominarán: Director Presidente, Director

11 Vicepresidente y Director Secretario, quienes durarán en su cargo un período de siete años según lo decida la Junta General de Accionistas,

12 pudiendo ser reelectos; que corresponderá al Administrador Único o al Director Presidente, en su caso, representar a la Sociedad legal,

13 judicial y extrajudicialmente, asimismo les corresponderá el uso de la firma social, y podrán suscribir toda clase de contratos y escrituras y en

14 general con las más amplias facultades de representación; B) Certificación del Punto de Acta de Junta General Ordinaria de accionistas de la

15 referida sociedad, otorgada en el Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, a los tres días

16 del mes de marzo de dos mil veintiséis, por la Secretaria de la Junta General Ordinaria de Accionistas, la señorita Sara Paola Marmol Rubio,

17 inscrita en el Registro de Comercio el día cuatro de marzo dos mil veintiséis, al Número SETECIENTOS NOVENTA Y DOS del Libro CUATRO

18 MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y UNO del Registro de Sociedades; Instrumento del cual consta que tal y como fue asentado en el acta

19 número DOS de Sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el día tres de marzo de dos mil veintiséis, en su punto

20 SEGUNDO, se acordó elegir a la nueva administración de la sociedad, habiendo resultado electo para el cargo de Administrador Único

21 Propietario el señor EDUARDO ALBERTO SOL VEGA, para un período de siete años contados a partir de la fecha de inscripción del referido

22 documento en el Registro de Comercio; por tanto al estar plenamente facultado para otorgar actos como el presente; por lo que su

23 nombramiento se encuentra vigente y está facultado para otorgar actos como el presente, quien en el transcurso del presente instrumento

24 será denominada como la "PARTE PROMITENTE COMPRADORA", y en la calidad en que comparecen ME DICEN: PRIMERA.

1 **DECLARACIÓN DE DOMINIO. A) LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA** declara que es dueña y actual poseedora de: Una porción de
2 terreno rústico y construcciones que contiene, que es parte del lote Número A-UNO, de la Zona Hotelera de la Lotificación "COSTA DEL SOL",
3 que formó parte de la primera porción de la Hacienda Santa Teresa, situado en Jurisdicción de Zacatecoluca, La Paz; ahora Distrito de San
4 Luis la Herradura, Municipio de La Paz Centro, Departamento de La Paz, que mide y linda: **SUR:** sesenta y seis metros cincuenta y cinco
5 centímetros, con lo que se llega al vértice Sur-Oeste, linda con el Océano Pacífico, dejando las diez varas equivalentes a ocho metros treinta y
6 seis centímetros, que la Ley establece para uso público a favor de los pescadores; **AL PONIENTE** ciento treinta y ocho metros veinticinco
7 centímetros, con lo que se llega al vértice Nor-Oeste, linda con resto del inmueble general de "Agencias Electrónicas, S.A.", o sea la porción
8 vendida a "Inversiones Salvador, S.A."; **AL NORTE:** setenta y seis metros cuatro centímetros, con lo que se llega al vértice Nor-este, linda con
9 resto de la primera porción de la Hacienda Santa Teresa, hoy de "Holliday Town of Costa del Sol", de Costa Blanca, S.A., Boulevard Costa
10 del Sol, de veintidós metros de ancho de por medio; y **AL ORIENTE:** ciento treinta y siete metros ochenta y ocho centímetros, con lo que se
11 llega al vértice Sur-este, linda con lote "B" de la Zona Hotelera de la Lotificación "Costa del Sol" de "Closa y Compañía", hoy de Empresa
12 Constructora Siman, S.A.- La porción así descrita tiene un área de **DIEZ MIL QUINIENTOS DIECINUEVE PUNTO SETENTA Y CINCO**
13 **METROS CUADRADOS** equivalentes a **QUINCE MIL CINCUENTA Y UNO PUNTO SESENTA Y CINCO VARAS CUADRADAS**, el cual se
14 encuentra inscrito a favor de LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA a la matrícula **CINCO CINCO UNO SEIS UNO SIETE CERO NUEVE -**
15 **CERO CERO CERO CERO CERO** del Registro de La Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección del Centro del departamento de La
16 Paz, el cual en lo se denominará simplemente como el **"EL INMUEBLE"**. **SEGUNDA. PROMESA DE VENTA.** Que LA PARTE PROMITENTE
17 VENDEDORA, por el precio total de **UN MILLÓN NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE**
18 **AMÉRICA (US\$ 1,985,000.00)**, pagaderos en la forma que más adelante se indica, promete vender como cuerpo cierto, y hacer la tradición
19 del dominio a LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA, y ésta se obliga a comprar y aceptar la tradición del dominio como cuerpo cierto del
20 terreno antes relacionado por el precio total de **UN MILLÓN NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS**
21 **UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 1,985,000.00)** Las partes acuerdan que la escritura definitiva de compraventa deberá otorgarse dentro del plazo
22 máximo de noventa (90) días calendario contados a partir de la firma del presente contrato de promesa de venta, plazo dentro del cual deberá
23 efectuarse la transferencia de dominio del inmueble a favor de LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA. En consecuencia, la tradición del
24 dominio no se entiende realizada por medio del presente instrumento, sino únicamente prometida, obligándose ambas partes a comparecer al



M. DE H.

DOS COLONES

Nº 30217508

1 otorgamiento de la escritura definitiva dentro del plazo antes indicado. La entrega material del inmueble podrá verificarse simultáneamente con

2 el otorgamiento de la escritura definitiva de compraventa, salvo pacto distinto por escrito entre las partes. **TERCERA. ARRAS:** En este acto,

3 LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA declara que tiene recibidos a su entera satisfacción de parte de LA PARTE PROMITENTE

4 COMPRADORA la cantidad de **DIEZ MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$10,000.00)**, por medio de cheque

5 certificado o de caja emitido a la orden de LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA. Dicha cantidad que por voluntad de ambas partes se

6 entiende otorgada a título de arras, dándola en prenda de celebración del contrato de compraventa prometido. De celebrarse el contrato de

7 compraventa las arras entregadas se tomarán como parte del precio de la venta, pero solo hasta que se formalice dicho contrato, mientras

8 tanto, dicha cantidad se entiende otorgada a título de arras. **CUARTA. FORMA DE PAGO.** LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA pagará

9 a LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA, el precio acordado de la siguiente forma: El precio total del inmueble es de **UN MILLÓN**

10 **NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,985,000.00)**, que serán pagados por

11 LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA a LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA, de la siguiente forma: **A)** Pago de arras por la cantidad

12 de **DIEZ MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$10,000.00)**, que ya han sido entregados por LA PARTE

13 PROMITENTE COMPRADORA a LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA, los cuales ambas partes reconocen y acuerdan que formarán

14 parte del precio total de este contrato al momento de formalizar la compraventa definitiva; **B)** Como parte del precio de la futura compraventa,

15 LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA se obliga a ceder y transferir a favor de LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA tres

16 apartamentos que serán construidos en el inmueble objeto de este contrato, con un valor aproximado de **CUATROCIENTOS**

17 **CINCUENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$450,000.00)** cada uno, sirviendo dicho monto únicamente como

18 valor de referencia inicial, debiendo quedar determinado, de común acuerdo por ambas partes, el valor exacto de cada apartamento y el valor

19 total de los tres apartamentos al momento del otorgamiento de la escritura definitiva de dación en pago, con un área aproximada de **CIENTO**

20 **OCHENTA PUNTO CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS (180.52 m²)** cada uno. Las partes acuerdan que la identificación específica

21 de dichos apartamentos será determinada de común acuerdo según la selección que realicen dentro de la torre correspondiente, al momento

22 en que existan unidades material y jurídicamente individualizadas para su transferencia, debiendo ser entregados y transferidos libres de todo

23 gravamen, anotación preventiva, limitación al dominio o restricción, en un plazo no mayor a veinticuatro (24) meses después de formalizar la

24 compraventa definitiva o al momento en que se encuentre construida la primera torre del proyecto, lo que ocurra primero. Cualquier diferencia,

1 en más o en menos, entre el valor de referencia antes indicado y el valor definitivo que se asigne a los tres apartamentos al momento de la
2 compraventa, será ajustada exclusivamente en el saldo en efectivo pendiente de pago. Si al vencimiento del plazo máximo de veinticuatro (24)
3 meses contados desde la fecha del otorgamiento de la escritura definitiva de compraventa del inmueble, o al momento en que se encuentre
4 construida la primera torre del proyecto, lo que ocurra primero, los referidos apartamentos no hubieren sido transferidos a favor de LA PARTE
5 PROMITENTE VENDEDORA, LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA deberá pagar en dinero en efectivo el valor total definitivo que se
6 hubiere determinado para dichos apartamentos al momento de la dación en pago, o en su defecto, si dicho valor no hubiere quedado
7 determinado de común acuerdo por las partes, la suma referencial de **UN MILLÓN TRESCIENTOS CINCUENTA MIL DÓLARES DE LOS**
8 **ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,350,000.00)** valor aproximado al precio de venta de los tres apartamentos mencionados, en
9 sustitución de dicha obligación de cesión y transferencia. C) El resto del precio de la venta, o sea la suma de **SEISCIENTOS VEINTICINCO**
10 **MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$625,000.00)**, o la suma que resulte luego de aplicar el ajuste derivado
11 del valor definitivo de los tres apartamentos conforme al literal anterior, será pagado por LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA a LA
12 PARTE PROMITENTE VENDEDORA en dinero en efectivo, de dicho saldo en efectivo pendiente de pago, LA PARTE PROMITENTE
13 COMPRADORA se obliga a pagar a favor de LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA la suma de **CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL**
14 **DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$185,000.00)**, cantidad que equivale aproximadamente al diez por ciento (10%) del
15 precio de venta del inmueble objeto del presente contrato, descontando el monto entregado en concepto de arras. Dicho pago deberá
16 realizarse a más tardar dentro del mes de febrero del año dos mil veintisiete. El saldo restante será pagado a más tardar al cumplirse
17 veinticuatro (24) meses contados desde la fecha del otorgamiento de la escritura definitiva de compraventa del inmueble, o al momento en que
18 se encuentre construida la primera torre del proyecto, lo que ocurra primero. Sobre este saldo en efectivo pendiente de pago se causarán
19 intereses a razón del **SIETE POR CIENTO (7%) ANUAL**, calculados exclusivamente sobre el saldo insoluto de capital correspondiente a esta
20 porción en efectivo del precio y a partir del otorgamiento de la escritura definitiva de compraventa y de la transferencia del inmueble, sin que
21 en ningún caso dichos intereses recaigan sobre el valor correspondiente a los tres apartamentos antes relacionados ni sobre el precio total de
22 la compraventa. LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA podrá realizar pagos anticipados para amortizar su cuenta por pagar o cancelar
23 de forma anticipada el valor total del saldo en efectivo pendiente, sin ningún recargo o penalización por pago anticipado. **QUINTA. INTERÉS.**
24 LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA declara y acepta que, a partir del otorgamiento de la escritura definitiva de compraventa y de la



DOS COLONES



M. DE H.

N° 30217509

1 transferencia del inmueble, se generará a favor de LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA un interés del SIETE POR CIENTO (7%) ANUAL

2 únicamente sobre el saldo insoluto del precio pendiente de pago en efectivo, excluyéndose expresamente de la base de cálculo de dichos

3 intereses la porción del precio que será satisfecha mediante la cesión y transferencia de los tres apartamentos relacionados en la cláusula

4 anterior. Dicho interés se causará hasta la fecha en que el saldo en efectivo sea totalmente pagado, y deberá ser pagado mensualmente por

5 LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA mediante transferencias bancarias a la cuenta que esta última designe oportunamente. **SEXTA.**

6 **INCUMPLIMIENTO:** Si el contrato prometido no se celebre dentro del plazo de noventa (90) días contados a partir de la firma del presente

7 contrato, por causa imputable, incumplimiento de cualquiera de las condiciones y/o de cualquiera de las obligaciones de LA PARTE

8 PROMITENTE VENDEDORA reguladas en el presente Contrato, y/o por el desistimiento de LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA, LA

9 PARTE PROMITENTE VENDEDORA deberá devolver a LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA las arras entregadas, es decir, la cantidad

10 de **DIEZ MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA** más una cantidad adicional de **DIEZ MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS**

11 **UNIDOS DE AMÉRICA** como penalización de lo aquí pactado, totalizando la cantidad a devolver a LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA

12 la cantidad de **VEINTE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA** cantidad que deberá devolver LA PARTE PROMITENTE

13 VENDEDORA a LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA dentro del plazo de **TREINTA DÍAS** siguientes a la fecha del desistimiento y/o

14 incumplimiento de LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA, mediante transferencia Bancaria a una cuenta propiedad de LA PARTE

15 PROMITENTE COMPRADORA. En razón de lo anterior LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA declara bajo juramento que mantendrá la

16 disponibilidad financiera para reintegrar las arras que recibe antes referidas, en caso de exigirse su reintegro por las condiciones aquí

17 establecidas. El plazo antes mencionado para la devolución de lo debido en caso de incumplimiento será considerado como fatal y sin

18 necesidad de declaración judicial para la devolución de las arras y el pago de la penalización pactada, so pena de los daños y perjuicios

19 imputables a que diere lugar dicho incumplimiento y demás aplicables. Si la no celebración del contrato dentro del plazo estipulado se debiese

20 al incumplimiento o desistimiento de LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA, ésta perderá el **CIEN POR CIENTO** de las arras entregadas,

21 es decir, la cantidad de **DIEZ MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$10,000.00)**, cantidad la cual quedará en

22 beneficio exclusivo de LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA al vencimiento del plazo máximo convenido en este contrato y de su única

23 prórroga. Queda expresamente convenido entre los comparecientes que la cláusula antes referida operará para ambas partes por el simple

24 consentimiento expresado en este instrumento, sin necesidad de declaratoria judicial previa. **SÉPTIMA. OBLIGACIONES DE LA PARTE**

1 **PROMITENTE VENDEDORA:** LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA se obliga al momento de la formalización de la venta objeto del
2 presente contrato, a entregar a LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA los comprobantes, constancias o facturas que acrediten la
3 solvencia fiscal de LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA y la Solvencia Municipal Individual sobre el Inmueble prometido en venta y/o
4 constancia de no estar obligada a pagar tributos municipales ante la Alcaldía Municipal respectiva. **OCTAVA: OBLIGACIONES DE LA PARTE**
5 **PROMITENTE COMPRADORA:** Los aranceles, tasas, gastos y honorarios que causare la escrituración de la compraventa del inmueble
6 prometido serán por cuenta de LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA quien tendrá la entera libertad de elegir al Notario de su preferencia
7 para la formalización de la escritura de compraventa respectiva, así como los pagos de las tasas registrales de inscripción ante el Registro de
8 la Propiedad respectivo y el Impuesto a la Transferencia de Bienes Raíces, que se causen al momento de otorgar la escritura de compraventa
9 sobre el inmueble objeto del presente contrato. **NOVENA. CONDICIONES ESPECIALES:** a) LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA se
10 obliga expresamente durante la vigencia de este contrato a no proponer en venta, ni celebrar otros contratos de promesa de venta, escrituras
11 de venta, hipotecas, constituir gravámenes o enajenar el mismo a cualquier título, sobre el inmueble objeto de este contrato, so pena de
12 responder por los daños y perjuicios que esto ocasione a LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA y las demás responsabilidades legales
13 aplicables; b) Queda especialmente convenido que para la formalización de la Compraventa del inmueble prometido, LA PARTE
14 PROMITENTE COMPRADORA podrá designar y ceder libremente los derechos de la presente promesa de venta a una persona natural o
15 jurídica diferente, pero en todo caso relacionada a LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA, para que comparezca ante Notario a comprar el
16 inmueble prometido en venta, y aceptar la tradición del dominio sobre el mismo, todo lo cual es aceptado por LA PARTE PROMITENTE
17 VENDEDORA. **DÉCIMA. RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS:** Todo litigio, controversia o reclamación resultante de este contrato o relativo al
18 mismo, incluyendo en particular su incumplimiento, interpretación, ejecución, resolución o nulidad será resuelta ante los Tribunales
19 competentes en la materia de la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador. **DÉCIMA PRIMERA. DOMICILIO ESPECIAL.** Para
20 los efectos legales aplicables LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA y LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA fijan como domicilio
21 especial el del distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, a la jurisdicción de cuyos
22 tribunales se someten expresamente en caso de conflicto. **DÉCIMA SEGUNDA. COMUNICACIONES.** Las notificaciones y avisos entre LA
23 PARTE PROMITENTE VENDEDORA y LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA con relación a este contrato se tomarán como válidas al ser/
24 entregadas a los siguientes domicilios debiendo constar una constancia de remisión: a) LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA a la siguiente



DOS COLONES



M. DE H.

1 dirección: Colonia Escalón Centro Comercial Galerías, numero tres mil setecientos, Paseo General Escalón, Distrito de San Salvador.

2 Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, dirigidas al señor Jose Eduardo Javier Siman Dabdoub, como persona

3 designada para recibir notificaciones por parte de LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA; y b) LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA:

4 Novena Calle Poniente BIs, Pasaje Bella Vista, numero trescientos cincuenta y seis, Colonia Escalón, Distrito de San Salvador, Municipio de

5 San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, dirigidas al señor Eduardo Alberto Sol Vega, como persona designada para recibir

6 notificaciones por parte de LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA. Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos

7 legales de esta escritura, y leído que se los hube íntegramente, todo lo escrito en un solo acto sin interrupción, manifiestan que por estar

8 redactado todo a sus voluntades e instrucciones, lo ratifican y firmamos. DOY FE.

9

10

11

12

13

14

15



SO ANTE MI, del folio **CUATROCIENTOS TREINTA Y UNO** Frente al folio **CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO** Frente del **LIBRO NUEVE** de mi **PROTOCOLO** que vence el día trece del mes de febrero de dos mil veintisiete y para ser entregado a la sociedad **“VIRGEN DE LOURDES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE”** que puede abreviarse **“VIRGEN DE LOURDES, S.A. DE C.V.”** extendiendo, firmo y sello el presente **TESTIMONIO** en el Distrito de San Salvador y Capital de la República, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, a los trece días del mes de marzo de dos mil veintiséis.



