

## TESTIMONIO

### **ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO OCHENTA Y CINCO. ESCRITURA DE COMPRA Y VENTA DE BIEN INMUEBLE.**- En la ciudad de Managua,

República de Nicaragua, a las cuatro y treinta minutos de la tarde del treinta de Octubre del dos mil seis. Ante Mí, SANDRA MORALES, Notario Público y Abogado de la República de Nicaragua, debidamente autorizada por la Corte Suprema de Justicia, para ejercer el Notariado, durante el quinquenio que vencerá el día nueve de julio del año dos mil diez, comparecen: Miguel Quant, Abogado, de este domicilio, identificado con cedula nicaragüense número cero cero uno guión cero cuatro uno dos siete cero guión cero cero tres cinco K (001-041270-0035K) e Alejandra Mendieta, Arquitecta, identificada con cédula nicaragüense número cero cero dos guión cero cuatro cero cinco seis dos guión cero cero cero P (002-040562-000P), ambos mayores de edad, de este domicilio y casados. Los Comparecientes dicen conocerse entre si y a mi juicio tienen plena capacidad civil y legal para obligarse y contratar, especialmente para la celebración de este acto, en el que proceden así: Miguel Quant, comparece en su propio nombre y representación y en lo delante de este Contrato podrá denominarse simplemente "EL VENDEDOR" y Alejandra Mendieta, comparece en nombre y representación de la sociedad "LA ESPEZANZA SOCIEDAD ANÓNIMA" sociedad constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República de Nicaragua, de conformidad con la documentación que se detalla a continuación: (a) Testimonio de Escritura Numero Cuarenta y Nueve, de Constitución de Sociedad Anónima y Estatutos, a las dos de la tarde del cuatro de septiembre del dos mil cinco ante los oficios de la Notario SANDRA MORALES, e inscrita el día veintitres de noviembre del dos mil cinco, bajo número veintisiete mil setecientos cincuenta y siete guión D cinco (27,757-D5); Página cuatrocientos diecisiete pleca cuatrocientos treinta y dos (417/432), Tomo doscientos setenta guión Q cinco (270-Q5), Libro Segundo de Sociedades e inscrita bajo numero cuarenta y ocho mil novecientos cincuenta y siete (48,957), Página setenta y tres pleca setenta y cuatro (73/74), Tomo ciento setenta y tres (173), del Libro de Personas ambos del registro público de Managua. b) certificación, extendida por el Secretario de la Sociedad, la que integra y literalmente dice: **CERTIFICACION.** Juan Pérez, Secretario de la Junta Directiva de la Sociedad denominada LA ESPEZANZA, S.A, **DA FE Y CERTIFICA:** que ha tenido a la vista el Libro de Actas que debidamente razonado por el Registro Público Mercantil del Departamento de Managua, lleva la referida Sociedad y que en el Folio cero cero tres (003), se encuentra el acta que íntegra y literalmente dice: "ACTA

NUMERO DOS DE JUNTA DIRECTIVA. En la ciudad de Managua, a las ocho de la mañana del veintiocho de noviembre del dos mil seis, reunidos en las oficinas del Dr. Eliseo Martínez, con el objeto de celebrar reunión de Junta Directiva de la Sociedad LA ESPEZANZA, S.A, los siguientes directores: PRESIDENTE: Vicente Berríos; VICE-PRESIDENTE: José Paredes y SECRETARIO: Juan Pérez. Estando presente la totalidad de las integrantes de la Junta Directiva y una vez comprobado el quórum se procedió de la siguiente manera: El Presidente de la Junta Directiva Señor Vicente Berríos, presentó la propuesta de Agenda Siguiente: UNICO: **(Compraventa de Bienes Inmuebles)**..Una vez discutida la propuesta de agenda esta es aprobada por unanimidad de votos y se procedió así: PRIMERO: **(Compraventa de Bienes Inmuebles)**. El Presidente de la Junta Directiva expone que es necesario para las operaciones de la Sociedad la compra de un Bien o Bienes inmuebles, los cuales aun no están determinados ya que se esta en proceso de búsqueda de bienes inmuebles que sean óptimos para los intereses de la Sociedad y solicita autorización a la Junta Directiva para proceder a la compra de bien o bienes inmuebles, cuando se encuentren los referidos bienes inmuebles. Una vez discutida la propuesta esta es aprobada por unanimidad de votos y se autoriza a la Señora Alejandra Mendieta para que proceda en nombre de la Sociedad a la compra de bien o bienes inmuebles en los términos y condiciones que ella estime favorables a la Sociedad. La Certificación de esta Acta librada por el Secretario de la Sociedad o por Notario Público servirá de documento suficiente para acreditar la representación legal de la Señora Alejandra Mendieta, ante el Notario Público que vaya a efectuar la Escritura de Compra Venta del o los inmuebles antes referidos. No habiendo otro asunto que tratar se levanta la sesión a las nueve de la mañana de la fecha arriba señalada. Firman todos los directores presentes. (F) Vicente Berríos (F) José Paredes. (F) Juan Pérez''. Es conforme. Doy fe. Para efectos consiguientes libro la presente Certificación en la ciudad de Managua, a los veintiocho días del mes de noviembre del dos mil seis. (F) Juan Pérez. Hasta aquí esta inserción. - Es conforme. Doy fe. La infrascrito Notario Público hace constar y da fe de que los documentos que se dejan relacionados confieren a Alejandra Mendieta , facultades suficientes para ejecutar este acto, en nombre y representación de Sociedad "La Esperanza, Sociedad Anónima", quien en lo delante de este Escritura podrá llamarse simplemente "EL COMPRADOR".-. La suscrito Notario hace constar y da fe de que los documentos anteriormente relacionados, confieren facultades suficientes a los comparecientes para el otorgamiento de este acto, y en ellos no hay cláusulas ni estipulaciones que

restrinjan sus personerías. Expone el Compareciente Miguel Quant, en el carácter en que comparece y dice: **PRIMERA (DOMINIO Y POSESION):** Que , según título de dominio que me presente, es dueño en dominio y posesión de un bien inmueble ubicado en el Departamento de Chontales identificado como lote numero cinco compuesto de dos parcelas (una de terreno acotado y otra de montaña) ,la de terreno acotado tiene una extensión superficial de cincuenta y tres manzanas y quinientas cincuenta y cuatro varas cuadradas (53 mz y 554 vrs<sup>2</sup>) siendo su perímetro como sigue; norte treinta y seis grados cero minutos este y quinientos noventa metros (N 36° 00´E y 590); sur ochenta y ocho grados cero minutos este y doscientos noventa y cinco metros ( S 88° 00´E y 295); Sur veintiún grados treinta minutos Oeste y ciento cinco metros (S 21° 30W y 105) Sur diez grados cero minutos Este y noventa y cinco metros (S10o 00´E y 95); Sur veinte grados cero minutos Oeste y Setecientos Ochenta cinco metros (S 20° 00´W y 785), Norte sesenta y tres grados treinta minutos Oeste y Trescientos Cuarenta Metros (N 63° 30´y 340); Norte diez grados treinta minutos Oeste y trescientos diez y ocho metros (N 10° 30´W y 318); colindando esta parcela acotada asi: Norte, terrenos del Sr. Menencio Molina; Sur, El Hospital de Chontales y Lote Numero tres de don Edmundo Salazar; Este, Josué Benavides y Oeste, el Señor Javier Henríquez. La parcela en montaña complemento de la parcela numero cuatro tiene una extensión superficial de cuarenta y una manzanas y nueve mil trescientas ochenta y cuatro varas cuadradas (41 mz y 9384 vras<sup>2</sup>) desenvolviéndose su perímetro en las faldas del cauco como sigue; Norte treinta y seis grados cero minutos este y trescientos veinticinco metros sesenta centímetros (N 36° 00´E y 325.60); Sur, sesenta y seis grados cero minutos Este y novecientos veintiocho metros veinte centímetros (S 66° 00´E y 928.20); Sur treinta y seis grados cero minutos Oeste y trescientos veinticinco metros sesenta centímetros (S36o 00´W y 325.60); Norte sesenta y seis grados cero minutos Oeste y novecientos veintiocho metros veinte centímetros (N 66° 00´W y 928.20) colindando esta parcela asi: Norte con parcela numero cinco de Carmenza Espinoza; Sur; Helena Buenaventura; Este. Hospital de Chontales y Oeste, Víctor Jiménez. Continúa exponiendo JUAN PÉREZ, en el carácter con que comparece y dice, **SEGUNDA (COMPRAVENTA):** Que por el precio de SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE CORDOBAS CON CUARENTA Y OCHO CENTAVOS (CS\$ 756.389.48) que confiesa tener recibidos de parte de Alejandra Mendieta en nombre y representación de Sociedad “La ESPEZANZA, Sociedad Anónima”, en dinero efectivo y a su entera satisfacción, le vende a cuerpo cierto y libre de todo gravamen, a la otra compareciente, en representación de La Esperanza, Sociedad Anónima, el lote de terreno

compuesto de dos parcelas descritas en la Cláusula Primera que antecede, transmitiéndole en consecuencia a la Sociedad compradora, el dominio y posesión de dicho lote de terreno compuesto de dos parcelas y todo cuanto de hecho y de derecho le compete sobre el referido lote; quedando obligado al saneamiento y evicción en los casos legales; y solicitando al Registrador Público de la Propiedad Inmueble del Departamento de Chontales, que inscriba el referido lote compuesto de dos parcelas a favor de la Sociedad compradora. Expone Alejandra Mendieta, en nombre y representación de "LA ESPEZANZA, SOCIEDAD ANÓNIMA" y dice: **TERCERA (ACEPTACION):** que en los términos relacionados acepta la venta a cuerpo cierto del lote de terreno compuesto de dos parcelas, descrito en la cláusula primera de esta escritura, que a efectuado el Señor Miguel Quant, en su propio nombre y representación.- Así se expresaron los comparecientes, bien instruidos por mi el Notario, a quienes advierto y hago conocer el valor y trascendencias legales de este acto, el objeto de las cláusulas especiales que contiene, el de las que envuelven renunciaciones o estipulaciones explícitas e implícitas, el de las generales que aseguran la validez de este instrumento y sobre la necesidad de su inscripción en

el registro correspondiente.- El infrascrito Notario hace constar y da fe de que para autorizar esta escritura ha tenido a la vista y leído, extendidos en correcta y legal forma, además de los documentos que comprueban la

personería de Alejandra Mendieta y el título de dominio, los siguientes documentos: (a) Libertades de Gravamen de los inmuebles aquí vendidos las que son aceptada por las partes y (b) Solvencia Municipales de Bienes Inmuebles, las que íntegra y literalmente dicen: **INSERCIÓNES: PARA LA FINCA NUMERO \_\_\_\_\_ (No. \_\_\_\_):** "Alcaldía Municipal de Chontales. Dirección Financiera. Dpto. de Administración Tributaria. Serie A. Solvencia Municipal/IBI. No. 6898. Según verificación en nuestro Registros y Archivos de la Oficina de Administración Tributaria se hace constar que: El contribuyente: Miguel Quant. Cedula de Identidad No. 001-041270-0035K, está solvente hasta la fecha en lo que se refiere al impuesto de Bienes Inmuebles, de la propiedad siguiente: Datos Registrales: Nombre del Propietario: Miguel Quant. Inscrito con el No. De Finca: \_\_\_\_\_, Tomo(S) \_\_\_\_\_, Folio (s) \_\_\_\_\_, Asiento 1º. Fecha de adquisición: \_\_\_\_\_ Fecha de Inscripción: \_\_\_\_\_. Datos Fisicos: Código Catastral Sis-Cat: 0110R008004426. Código Catastral INITER: \_\_\_\_\_ Area de Terreno: 41.94 Mz. Area de Edificación: \_\_\_\_\_ Localización: Entrada Agustín Santamaría 7 km al Nor-Oeste. Esta Solvencia Municipal no inhibe a la Alcaldía de Chontales de la facultad de realizar reparos por información no registrada del impuesto en referencia. Chontales a los 09 días del mes de noviembre del año 2005-

Válida por un mes para trámite de Venta de Propiedad. Nota: Esta solvencia no debe presentar, manchones, roturas ni enmendaduras, de lo contrario no será válida. Observación.- Hay una firma ilegible. Depto. Administración Tributaria. Hay un sello del Depto. De Administración Tributaria de la Alcaldía Municipal de Chontales. Hay una firme ilegible. Dirección Financiera. Hay un sello de del Depto. De Administración Tributaria de la Alcaldía Municipal de Chontales.`` Es conforme. Doy Fe. PARA LA FINCA **NÚMERO** \_\_\_\_\_ (**No.** \_\_\_\_):``Alcaldía Municipal de Chontales. Dirección Financiera. Dpto. de Administración Tributaria. Serie A. Solvencia Municipal/IBI. No. 6898. Según verificación en nuestro Registros y Archivos de la Oficina de Administración Tributaria se hace constar que: El contribuyente: Miguel Quant. Cedula de Identidad No. 001-041270-0035K, está solvente hasta la fecha en lo que se refiere al impuesto de Bienes Inmuebles, de la propiedad siguiente: Datos Registrales: Nombre del Propietario: Juan Pérez. Inscrito con el No. De Finca: \_\_\_\_\_, Tomo(S) \_\_\_\_\_, Folio (s) \_\_\_\_\_ , Asiento 1º . Fecha de adquisición:\_\_\_\_\_ Fecha de Inscripción: \_\_\_\_\_. Datos Fisicos: \_\_\_\_\_ Código Catastral Sis-Cat: 0110R008004426. Código Catastral INITER: \_\_\_\_\_ Area de Terreno: 52.06 Mz. Area de Edificación: ---- Localizacion: Entrada Agustin Santamaría 7 km al Nor-Oeste. Esta Solvencia Municipal no inhibe a la Alcaldía de Chontales de la facultad de realizar reparos por información no registrada del impuesto en referencia. Chontales a los 08 días del mes de noviembre del año 2005- Válida por un mes para trámite de Venta de Propiedad. Nota: Esta solvencia no debe presentar, manchones, roturas ni enmendaduras, de lo contrario no será válida. Observación ...- Hay una firma ilegible. Depto. Administración Tributaria. Hay un sello del Depto. De Administración Tributaria de la Alcaldía Municipal de Chontales. Hay una firme ilegible. Dirección Financiera. Hay un sello de del Depto. De Administración Tributaria de la Alcaldía Municipal de Chontales. `` Es conforme. Doy Fe. No tuve a la vista las demás boletas que exige la ley, por haberse declarado de urgencia la presente Escritura y por haberme relevado las partes de tal obligación pero las tendré e insertare en el Testimonio que de la presente Escritura se libre.- Y leída que fue por mí, el notario público, toda esta escritura a los otorgantes, la encontraron conforme, la aprueban y ratifican, sin hacerle ninguna modificación y firmamos todos.- Doy fe de todo lo relacionado. (F)Ilegible. (F) Alejandra Mendieta. (F) Ilegible.

**PASO ANTE MI:** del reverso del folio doscientos ochenta y dos al reverso del folio doscientos ochenta y cinco de mi Protocolo numero Uno, que llevo en el corriente año y a solicitud de la Señora Alejandra Mendieta, en nombre y representación de La ESPEZANZA, Sociedad

Anónima, libro este primer testimonio en tres folios útiles de papel de ley, que firmo, sello y rubrico, en la ciudad de Managua a las cinco y treinta minutos de la tarde del treinta de febrero del año dos mil seis.

**SANDRA MORALES**

**ABOGADO Y NOTARIO**