

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS
AMERICAS**

VICERRECTORIA ACADEMICA

CARRERA DE DERECHO

ESPECIALIDAD EN NOTARIAL Y REGISTRAL

**CAMBIO DE ACCIONISTA CON COMPRA VENTA DE
BIEN INMUEBLE**

CASO N° UNO

FLOR ROCIO RIVERA ARGUEDAS

Msc SYLVIA MADRIGAL CORDOBA

SEDE ARAJUEZ, JULIO 2021

	Pág.
INTRODUCCION.....	3
Descripción del Caso.....	4
Propósitos del análisis del caso.....	5
MARCO NORMATIVO.....	9
Principios Deontológicos del Notariado Costarricense.....	10
Normas Jurídicas.....	13
ANALISIS JURIDICO ARGUMENTACIÓN.....	16
INSTRUMENTOS NOTARIAL.....	19
Testimonio.....	22
Índice.....	26
PROTOCOLO DE REFERENCIAS	27
BIBLIOGRAFIA.....	54
APENDICES.....	55

Introducción

La intención del presente Proyecto de Graduación es realizar una investigación exhaustiva en apego a las los Códigos, Leyes, Reglamentos y Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial existentes en Costa Rica y con ello el Principio de Legalidad, que tiene encomendado un Notario Público en el ejercicio de sus funciones desarrollando así una serie de pasos y procedimientos para atender la solicitud hecha por un usuario que requiere de los servicios de un Notario Público

El Notario Público en ejercicio de sus funciones tiene deberes y obligaciones dando la correcta asesoría a los usuarios al momento de contratar el servicio, adaptar a la legalidad existente las voluntades personales y contratos jurídicos entre otros, dar fe de la existencia de los hechos que ocurran ante él.

En el presente caso se aplicara los instrumentos legalmente pertinentes al momento de materialización de una Escritura Pública bajo la figura Cambio de Accionista con Compra Venta de bien inmueble personal para pagar acciones que corresponden a la empresa Puerta del Lago S.A. que se encuentran en poder de un socio y con ello obtener el cien por ciento de las acciones quedando la Sociedad Anónima de momento con un solo socio.

Descripción del caso número uno.

Traspaso de inmueble a un socio de una sociedad anónima

Ante mi notaria, con oficinas abierta en Guápiles, Costado Este del Centro Comercial Cuscatlán, edificio doble planta oficina número Veintiuno.

Se presenta el señor Iván Salas Ramírez, apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa Puerta del Lago S.A. la cual se encuentra a derecho en todos los aspectos legales y tributarios y el socio Vinicio Carreras López.

1. Los señores Salas y Carreras son socios de la empresa Puerta del Lago S.A. el señor Salas requiere hacer un traspaso de un inmueble ubicado en San José, Barrio Escalante la cual tiene construido una casa que al día de hoy se encuentra transformada en restaurante vegetariano.
2. El traspaso se sustenta en el pago correspondiente a acciones que tiene el señor Vinicio Carreras López, debido a que deja de ser socio. El precio de venta de las acciones corresponde a cuarenta millones de colones, por lo que recibirá a cambio un bien inmueble ubicado en San José, Barrio Escalante la cual tiene construido una casa que al día de hoy se encuentra transformada en restaurante vegetariano.
3. El señor Salas Ramírez apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa Puerta del Lago S.A. pasará a ser el dueño de todas las acciones.
4. Presente en este momento en su oficina el señor Carreras manifiesta que se encuentra totalmente de acuerdo con el traspaso del inmueble y con la “venta” (así lo dice) de las acciones que le pertenecen en dicha sociedad.

Propósito de análisis del caso número uno

En el correspondiente análisis del caso, es definir como se lograra resolver la solicitud hecha por los usuarios y sus pretensiones de una forma factible recurriendo a una Asesoría basada en el Principio de la Legalidad y las funciones que debe desarrollar el Notario Público, los cuales han recurrido a la Oficina a solicitar que se les oriente en todo lo relacionado al caso que explican y poder materializar lo solicitado, con fundamento en lo indicado la suscrita Notaria, procederá en estricto apego a la normativa y los principios notariales a cumplir con la función Notarial de Asesoramiento en el campo del Derecho y Notarial, dándoles una correcta aplicación de los actos y procedimientos para poder cumplir su voluntad, alcances posibles a aplicar para materializar la solicitud.

Se deja de manifiesto que para poder confeccionar la Escritura Pública necesaria de deben de realizar todos los estudios pre-escriturarios correspondiente que determinen si las personas que están actuando en el negocio jurídico tiene la capacidad legal para ejecutarlo en estricto apego a los principios notariales y la normativa que los rige.

Verificando lo correspondiente a la identidad de los usuarios mediante la presentación de las cédulas de identidad, verificando el estudio correspondiente en Tribunal Supremo de Elecciones sitio web para consulta civiles arrojando el estado civil correspondiente de cada uno de los comparecientes (solteros) el cual quedara en el archivo de referencia.

De la misma forma se procede al Registro Nacional de la Propiedad República de Costa Rica a realizar la consulta gratuita para verificar si efectivamente el señor Ivan Salas Ramírez, es propietario de un bien inmueble ubicado en San José, Barrio Escalante, verificando con ello que el inmueble involucrado en el negocio jurídico no cuenta con ninguna carga inmobiliaria anotación o limitaciones., corroborándose que el mismo pertenece al señor Iván Salas Ramírez, siendo este un bien personal.

El señor Iván Salas Ramírez desea comprarle las acciones al socio Vinicio Carrera López indicándole al señor Vinicio Carrera López, que le venda las acciones y como

pago le entregara un bien inmueble personal para obtener los “beneficios de la sociedad” para que el señor Iván Salas Ramírez sea el dueño de todas las acciones de la empresa Puerta del Lago S.A.

Se hace la verificación de la Personería Jurídica ante el Registro de la Propiedad (Personas Jurídicas) para corroborar la existencia de la Empresa Puerta del Lago S.A. y las acciones correspondientes.

Se le hace saber a los usuarios que con la existencia de las causas traslativas del bien los precedente es una Escritura de Traspaso mediante compra y venta del inmueble para poder obtener todas las acciones de la Sociedad, con la respectiva declaración Jurada, por cuanto el monto del negocio jurídico corresponde a la suma superior a los \$10.000 correspondiente a un bien inmueble con un valor fiscal de cuarenta millones de colones.

Se le asesora al señor Iván Salas Ramírez y el señor Vinicio Carrera López ambos socios de la empresa Puerta del Lago S.A., para que realicen una Asamblea extraordinaria para la venta de las acciones, además modificar el Libro de accionistas así como informarle al Contador de la Sociedad de los hechos para que queden debidamente anotados en los libros contables (solo un dueño de acciones) concluido este trámite estando totalmente de acuerdo comparecen ante mi notaria los usuarios para lo que corresponda.

Esta Notaria procede hacer la consulta al Registro Nacional (consulta de personas jurídicas por identificación), encontrándose vigente

De igual forma la suscrita notaria verifica los libros de la Sociedad Anónima, a saber, Libros de accionistas y el de Asamblea de Socios esto sucede para comprobar que efectivamente existe esa cantidad de acciones y que además son dueños de las acciones

Queda definido para esta Notaria Publica, Según, Jiménez 2018 menciona que en el Art. 202 del Código de Comercio “El hecho de que todas las acciones de una sociedad anónima lleguen a pertenecer a una sola persona no es causal de disolución de la sociedad” el señor Iván Salas Ramírez va a poseer en adelante las acciones de la Sociedad Anónima en su totalidad.

Se deberá de integrar la norma jurídica, conocimientos básicos, conceptos primordiales del Derecho para aplicar al caso concreto presentado por los usuarios a la luz de la norma jurídica que tiene relación con las funciones notarias, actuar de forma objetiva e imparcial, transparente que las partes puedan satisfacer su interés dentro del bloque de legalidad apegado a los valores de integridad, coherencia, transparencia y honestidad con los usuarios en los actos que acompaña como Notaria Pública.

La función de la Notaria Pública es una potestad que le confiere el Estado delegada la cual está constituida por una correcta formación y expresión legal de la voluntad del usuario, el fin último es la legalización de los actos que se realizan en su presencia que el Estado reconoce como tales cuanto interviene un notario habilitado a rogación de parte.

Por lo manifestado por el señor Salas Ramírez y el señor Carrera López y en apego a Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial, principio de Rogación, Asesoría, Publicidad Registral, Código Notarial, Civil, Leyes, Guía de Calificación del Registro Inmobiliario, Normas y encontrándose en la solicitud.

El caso en cuestión plantea la posibilidad de traspasar todas las acciones a nombre de una sola persona a cambio de un propiedad (le vende las acciones y se las paga con la propiedad).

El señor Carreras manifiesta que se encuentra totalmente de acuerdo con el traspaso del inmueble y con la “venta” (así lo dice) de las acciones que le pertenecen en la Sociedad. La interpretación que el señor Carreras le da a la venta de acciones, no será más que un Contrato Privado en donde se hace un canje de las acciones del señor Vinicio Carreras a cambio del bien inmueble propiedad del señor Iván Salas Ramírez.

El caso se amplía al unir acciones de una Sociedad Anónima las cuales no tienen relevancia registral (únicamente en su constitución, ya que se le da una distribución y valor a las mismas). En este caso el valor de las acciones y la cantidad de estas mismas no va a variar pero si debe inscribirse el bien inmueble que se está recibiendo a título personal por parte del que está entregando las acciones.

En este punto es donde se efectúa en el fuero privado de la Sociedad algunas modificaciones una vez entregadas las acciones a quien las adquiere así como se inicia el trámite de Escritura Pública del traspaso del bien inmueble a favor del señor Vinicio Carrera López, el cual es propiedad del señor Iván Salas Ramírez. Dicho en otras palabras se está pagando las acciones con una propiedad lo cual es perfectamente válido, legal y ético.

Lo que conlleva a un correcto análisis del caso presentado por el usuario, se antepone un efectivo asesoramiento por parte de la notaría pública, con fundamento jurídico, integrando la norma bajo el principio Imparcialidad, eficiencia, eficacia y legalidad para su respectiva solución por lo que se le indica que una vez verificado el Contrato Privado, los libros de la Sociedad, ya sería procedente la etapa de cartulación, recomendando un Traspaso del bien mediante Compra y Venta.

DEBERES Y CUIDADOS PRECARTULARIOS.

- ✓ Estudios previos (determinar si lo solicita por el usuario puede ser factible).
- ✓ Estudios Registrales (sin anotaciones en el caso de bienes inmuebles).
- ✓ Estudios del Registro Civil, (Estados Civil, verificación de identidad, Nacionalidad).
- ✓ Constatar la legitimación de los comparecientes.(capacidad para actuar).

Marco Normativo

De acuerdo a las fuentes doctrinales incorporadas al caso que requieren los usuarios nos encontramos con el Código Notarial el cual es que rige la materia del Notario Público entre lo que encontramos el concepto de Notario Público el cual tiene fe pública que le confiera el Estado y lo correspondiente a la compra y venta siendo una causa traslativa del bien inmueble por recibir a cambio de la entrega de las acciones.

Notario Público: Según, Sánchez 2018 menciona que en el Art. 2 Código Notarial cita " El notario Público es el profesional en Derecho, especialista en Derecho Notarial y Registral, habilitado legalmente para ejercer la función notarial. " (pág.13).

El código notarial es la Ley base que rige al Notario Público en el Ejercicio de sus funciones.

Requisitos: Según, Sánchez 2018 menciona en el Art.3 Código Notarial cita "Para ser notario público y ejercer como tal, deben reunirse los siguientes requisitos:

- a) Ser de buena conducta.
- b) No tener impedimento legal para el ejercicio del cargo.
- c) Ser licenciado en Derecho, con el postgrado en Derecho Notarial y Registral, graduado de una universidad reconocida por las autoridades educativas competentes; además, haber estado incorporado al Colegio de Abogados de Costa Rica al menos durante dos años y, con la misma antelación, haber solicitado la habilitación para ejercer el cargo.
- d) Poseer residencia fija en el país, salvo los notarios consulares.
- e) Tener oficina abierta al público en Costa Rica, excepto si se trata de notarios consulares.
- f) Hablar, entender y escribir correctamente el español.

Fe pública Potestad que le confiere el Estado el Notario Público para todos aquellos actos que se realizan en su presencia., hechos auténticos verdaderos, que constan en los instrumentos de demás documentos autorizados por el que se otorga a través de la figura del **notario público**

Principios Deontológicos del Notariado Costarricense

Principio de Rogación.

El Notario siempre actúa a solicitud de parte, no puede ser espontanea o de oficio es decir, el notario solo puede brindar sus servicios notariales a la persona que requiere su intervención, debe estar legitimado para realizar el trámite requerido Regulado en el Artículo 17 de los Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense, Artículo 3 de los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial.

Según Pajareles, 2020 menciona que en el Art. 451 cita Código Civil artículo “La inscripción podrá pedirse por quien tenga interés en asegurar el derecho que se trate de inscribir o por su representante o apoderado.

El que presente el documento se presume que tiene poder para este efecto los libros de la sociedad, el contrato privado, la comparencia en sí, todos los elementos objetivos, las certificaciones etc.

La solicitud de inscripción, anotación solo puede ser efectuada por quien tuviere interés legítimo en ella. Que el documento objeto de la inscripción sea presentado ante el Registro, con dicha actuación se presume que la persona tiene interés que el Registro active los mecanismos registrales para llevar a cabo la inscripción.

La petición de inscripción es una declaración de voluntad, encaminada al registrador para que hagan los asientos. Ejecutándose el procedimiento registral el cual es instantáneo en virtud del carácter del interés público de la Institución Registral.

Principio de Asesoría.

El notario tiene el poder deber de asesorar en forma técnico jurídica, objetiva, imparcial y transparente de modo que las partes puedan satisfacer su interés dentro del bloque de juridicidad.

Principio de Unidad del Acto.

Establece la similitud del tiempo con respecto a las diferentes partes de una escritura, la presencia del notario antes de las partes desde el inicio hasta la autorización del instrumento público.

Principio de Legalidad.

El Notario Público verifica que la voluntad de las personas sea conforme al ordenamiento jurídico.

Principio Función Notarial.

Siendo un principio regulado artículo 2 de los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, la función Notarial es una potestad estatal delegada. Representa una Asesoría que tiende a la correcta formación y expresión legal de la voluntad del usuario. Tiene como fin la legitimación de actos y contratos que el Estado reconoce como tales cuando interviene un notario habilitado a rogación de parte y un Principio específico, regulado en el Artículo 11 de los Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense, el notario tiene el poder-deber de asesorar en forma técnico-jurídica, objetiva, imparcial y transparente, de modo que las partes puedan satisfacer su interés dentro del bloque de juridicidad. Va más allá debe de realizar los estudios registrales previos para informarse del estado jurídico del bien que se va a negociar, examinar la legalidad del contrato que requieren las partes y así asesorar jurídica e imparcialmente, confeccionando el instrumento público correspondiente en la forma más clara siendo de carácter de obligación la presentación ante el Registro Público correspondiente para su debida inscripción.

Principio de Imparcialidad.

El Notario Público actúa de manera objetiva e imparcial en relación con las personas que intervenga en los actos o contratos otorgados, apegado a los valores de integridad, coherencia, honestidad y transparencia. Según Sánchez 2018 menciona en el Art.35 Código Notarial cita “Como fedatarios públicos los notarios deben de actuar de manera imparcial en relación con todas las personas que intervenga en los actos o contratos otorgados en su presencia.

Principio de fe pública.

Acredita mediante sus daciones de Fe el carácter de válido, firmeza a lo establecido e indicado por las partes y que constan en documentos emitidos.

Principio de Diligencia.

El Notario debe de basar sus actuaciones en forma oportuna, eficaz y eficiente.

Principio de Publicidad Registral

Está basado en el valor que lo conforma en un ámbito de aplicación subjetiva y objetiva.

Según Parajeles, 2020 menciona que en el Art.451 Código Civil cita “La inscripción podrá pedirse por quien tenga interés en asegurar el derecho que se trate de inscribir o por representante o apoderado. El que presente el documento se presume que tiene poder para hacerlo.”

Se materializa al exteriorizarse la información registral de un derecho por medio del Registro respectivo., sin este proceso el titular del derecho carece de la potestad de oponerlo ante terceros. (Oponibilidad erga omnes), lo que la seguridad jurídica al realizar actos o contratos. Acercando más a la justicia que a la propia interpretación literal. Corresponde al valor jurídico que lo representa en la normativa.

Código Notarial.

Artículo 1. Notariado Público.

Artículo 2. Definición de notario público.

Artículo 3. Requisitos, para ejercer el notariado público

Artículo 4. Impedimentos, para ejercer el notariado público.

Artículo 13. Inhabilitación.

Artículo 15. Responsabilidades.

Artículo 18. Responsabilidad disciplinaria.

Artículo 26. Deber de presentar índices

Artículo 27. Presentación de los índices.

Artículo 28. Corrección de los índices.

Artículo 31. Efectos de la Fe Pública.

Artículo 36. Solicitud de los Servicios.

Artículo 39 Identificación de los Comparecientes.

Artículo 101. Actas Notariales

Artículo 114 Estructura de los Testimonios.

Artículo 166 Honorarios.

Código Civil

Compra y Venta Civil.

Según Parajeles, 2020 menciona que en el Art. 1022 Código Civil cita " Los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes"

Según Parajeles 2020 menciona que en el Artículo 1049 Código Civil "La venta es perfecta entre las partes desde que convienen en cosa y precio".

Según Parajes 2020 menciona que en los Artículos 1070 -1082 Código Civil "De las Obligaciones del Vendedor".

Según Parajeles 2020 menciona que en los Artículos 1083-1091Código Civil "De las obligaciones del comprador".

Código de Comercio

Según Jiménez 2020 menciona que en el Artículo 438, Código Civil Establece la diferencia entre la venta mercantil y la venta civil.

a) La que se realice una empresa mercantil, individual o colectiva en la explotación normal de su negocio ya sea de objetos comprados para revenderlos en el mismo estado o después de elaborados.

b)- La de inmuebles adquiridos para revenderlos con ánimo de lucro, transformados o no.

También será mercantil la compra – venta de un inmueble cuando se adquiera con el propósito de arrendarlo, o para instalar en él un establecimiento mercantil. Por otra parte el Según Parajeles 2020, que en el artículo 1049 del Código Civil, “la define de la siguiente forma: La venta es perfecta entre las partes desde que convienen en cosa y precio”

Requisitos específicos de los testimonios de escrituras

1. El testimonio es la copia de la escritura que se otorgó ante un notario público. El primer testimonio, deberá extenderse en el mismo acto de firmarse la escritura original o dentro de los diez días hábiles siguientes, e irá firmado por el notario (art. 117 del Código Notarial).

2. Los testimonios tendrán dos partes: la primera será una copia literal, total o parcial de la escritura matriz, y la segunda el engrose (que será la que le confiere calidad de ejecutoria para producir efectos jurídicos) será una razón en donde se hará constar que la primera parte es una copia total o en lo conducente (consignar las advertencias del art. 77 del C.N.). El notario deberá firmar el testimonio e imprimir su sello blanco al lado o al pie (arts. 73, 114 y 115 del Código Notarial).

3. El testimonio de escritura que se presente en forma física ante el Registro debe estar escrito en español, a máquina de escribir o en computadora en letra Arial o Times New Román, tamaño doce para el formato en computadora, en tinta indeleble de color negro o azul cuyos rasgos sean claramente visibles, con el objeto de que su imagen pueda ser capturada por los medios tecnológicos en uso y no puede abarcar un número superior de 30 líneas de texto por página. (Art. 116 Código Notarial, art. 51 inciso c).

4. No es procedente la tramitación de testimonios de escritura pública, expedidos utilizando el sistema de fotocopia de la escritura matriz sobre el papel de seguridad. Tomando en cuenta todo lo anterior, no es suficiente que el testimonio de escritura se presente en el papel de seguridad, sino que es necesario que la impresión del contenido reúna las condiciones, forma y calidad que estipula la ley. Siendo que el sistema de fotocopia no llena los requisitos de calidad dichos, de ser presentado una fotocopia impresa en papel de seguridad, debe consignarse tal situación como defecto. (Voto Sala Constitucional 4006-2000).

5. Cada testimonio de escritura deberá expedirse de acuerdo con los mecanismos de seguridad existentes y atinentes, de conformidad con la forma (física o digital) como se presente. Al Registro le corresponde corroborar que los medios de seguridad que acompañen al testimonio pertenezcan al notario autorizante; en caso contrario, deberá cancelarse el asiento de presentación (art. 73 del Código Notarial y arts. 29, 30 y 31 de la Ley 3883 sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público). 6. Si al momento de transcribir la información del protocolo al testimonio se omite o se varía algún dato, el notario podrá, por medio de razón, consignar el dato correcto, dando fe de que este consta en la escritura matriz (art. 118 del Código Notarial).

Directrices, Reglamentos, Leyes

- Guía de Calificación Registral del Registro Inmobiliario- Subdirección Registral - 2021.
- Reglamento del Registro Público N°26771-J.
- Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense.
- Lineamientos para el ejercicio y control del Servicio Notarial.
- Ley sobre inscripción de Documentos Públicos en el Registro Público N° 3883.

Análisis Jurídico y Argumentación.

Se integra la Norma Jurídica, los Principios Generales del Derecho y lo establecido en el Código Notarial, Código de Comercio y Civil, para atender las necesidades de los usuarios cumpliéndose con etapas del proceso como lo son:

Fase Asesora:

Ante la exposición de los usuarios en relación a la manifestación de sus voluntades para llevar a cabo el negocio jurídico esta Notaria Pública, analiza los procedimientos

aplicables en materia notarial y registral para que los usuarios puedan interpretar que es lo correspondiente a realizar según la solicitud.

Fase Redactora:

Se les hace ver a los usuarios que el servicio solicitado ante esta Notaria Pública, recae principalmente en que ellos como Socios deben de realizar una Asamblea de Socios para hacer el traslado de las acciones correspondiente como lo es en el caso que nos ocupa, lo que debe de quedar plasmado en un Acta de Asamblea Extraordinaria que autorice la entrega de las acciones y posteriormente garantizar casi de inmediato para garantizar la Escritura de Traspaso mediante la compra y venta de un inmueble para poder obtener la totalidad de las acciones.

Existen Causas traslativas del bien como lo son:

1) La Permuta.

Encierra, pues, una doble venta, sólo que en vez de mediar precio en dinero como en las ventas propiamente tales, cada una de las cosas permutadas constituye el precio de la otra.

2) Donación.

Se clasifica como un contrato principal, consensual, traslativo de dominio, unilateral, gratuito, en principio irrevocable, entre vivos y, habitualmente, instantáneo y formal solemne.

3) Compra y Venta.

Es un contrato bilateral o sinalagmático, en virtud del cual el vendedor se obliga a entregar una cosa a cambio de un precio a cargo del comprador.

4) Dación en Pago.

Alude a la prestación que el acreedor acepta del deudor liberándolo así de la obligación que los relacionaba, a pesar de no ser este pago lo que el deudor le debía al acreedor.

Para esta Notaria cumpliendo los requisitos en forma técnico jurídica, objetiva, imparcial y transparente de modo que las partes puedan satisfacer su interés dentro del bloque de juridicidad. Se les indica que de las causas traslativas del bien que ellos únicamente cumplen tácitamente con los requisitos del Traspaso de Compra Venta incluyendo una declaración jurada por el monto a pesar de que no se está recibiendo dinero si se debe de garantiza el uso que se le dé al bien inmueble que se recibe como ya que para las otras causas traslativas del bien no cumplen con los presupuestos establecidos en la Guida de Calificación del Registro Inmobiliario Sub-Dirección Regional 2021 por cuanto tienen condiciones tacitas que cumplir.

Procediéndose la elaboración de la Escritura Pública de un traspaso mediante la compra y venta de un inmueble a cambio de recibir unas acciones., calidades de los comparecientes, descripción del inmueble, manifestando el primer compareciente que es el propietario registral del inmueble, describiéndose la intensión del traspaso de la propiedad indicándose que se encuentra libre de cargas inmobiliarias pagos de impuestos y otros se incluye la Declaración Jurada del 15 ter sobre el destino del bien inmueble.



PROTOCOLO

No. 1 334 016 D1



NUMERO VEINTE-UNO. Ante mi FLOR ROCÍO RIVERA ARGUEDAS, cédula de identidad uno ochocientos doce cero trescientos trece,

carne Veintitrés mil ciento sesenta y tres, Notaria Pública, con oficina abierta en Guápiles, Costado Este del Centro, Central Comercial

Cuscatlán, edificio doble planta oficina número Veintiuno, de paso por esta Ciudad, Procedo a protocolizar el acta número DOS DEL

LIBRO DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD "EMPRESA PUERTA DEL LAGO SOCIEDAD ANÓNIMA" QUE LITERALMENTE dice:

Acta número DOS: El suscrito VINICIO CARRERAS LÓPEZ, cedula cuatro-cero trescientos veintiuno-cero doscientos cincuenta, soltero,

Empresario vecino de Lagos, Centro, Central, Heredia, cien metros Este del Palí; En mi calidad de socio accionista soy propietario de

CINCO ACCIONES COMUNES Y NOMINATIVAS inicialmente de MIL COLONES CADA UNA pertenecientes a la "EMPRESA PUERTA

DEL LAGO SOCIEDAD ANÓNIMA" con cédula jurídica número tres-ciento uno-ciento veintisiete mil cuatrocientos novena y cinco, que

forman el cincuenta por ciento del capital social, cuyas acciones actualmente tiene un valor en el mercado de CUARENTA MILLONES

DE COLONES. Que por este medio y por la suma de CUARENTA MILLONES DE COLONES, le vendo todas y cada una de las

acciones mencionadas a mi único socio el señor IVAN SALAS RAMIREZ, cédula seis-cero doscientos treinta y cinco-cero cuatrocientos

diecisiete, soltero, Empresario vecino del mismo domicilio y residencia del anterior, dándome por recibido de la totalidad del precio de

todas las acciones a mi entera satisfacción por medio de un bien inmueble que líneas abajo se describirá; Motivo por el cual le transmito

a dicho señor, todos los derechos que me corresponden como socio accionista de la sociedad; Renunciando a partir de este momento,

de toda participación que me corresponda en la sociedad mencionada, venta que es aceptada por el comprador. Los socios accionistas

aclaremos que en pago de las acciones antes relacionadas, se incluye la finca del Partido de San José, inscrita en el Registro Nacional

bajo el sistema del Folio Real Matricula número CIENTO TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE SECUENCIA

CERO CERO CERO, que es terreno de naturaleza con una casa hoy como Restaurante Vegetariano, situado en Barrio Escalante,

Distrito Primero El Carmen, Cantón Primero San José, Provincia Uno San José, el cual se encuentra libre de gravámenes hipotecarios y

judiciales, y con todos los impuestos al día; y tiene una extensión de CIENTO CINCUENTA METROS CUADRADOS, cuyas colindancias

son: al NORTE: Jamal Lewis Smith; al SUR: Calle Pública con un frente a ella de diez metros; al ESTE: Paulo Scott Guier; y al OESTE:

Isidoro Rodríguez Avendaño; finca que se ajusta en todo al plano catastrado SJ- DOS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y

CINCO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y OCHO-DOS MIL QUINCE, inscrito en el Catastro Nacional y debidamente visado por la

Municipalidad de San José. Cuyo valor de mercado es de CUARENTA MILLONES DE COLONES. Asimismo, que el traspaso del

inmueble deberá ser otorgado en Escritura Pública por el precio antes indicado y en un plazo no mayor a QUINCE DÍAS, porque de no

ser así, la presente acta será nula. Para la protocolización de la presente Acta y de la correspondiente Escritura de traspaso del

inmueble mencionado, se autoriza a la Notaria Pública FLOR ROCÍO RIVERA ARGUEDAS. Sin más que hacer constar, ambos

firmamos en Lagos, Centro, Central, Heredia, a las once horas del día cuatro de Julio del año dos mil veintiuno. YO LA NOTARIA HAGO

CONSTAR Y DOY FE que el acta objeto de la presente protocolización, está debidamente firmada por ambos los llamados a hacerlo.

También doy fe: que el acta que aquí se protocoliza es la número DOS, visible a folios CINCO y SEIS del libro número UNO, de

ACCIONISTAS de la sociedad arriba indicada, el cual se encuentra debidamente inscrito bajo el asiento número CUATRO CERO SEIS

1 UNO CERO UNO TRES NUEVE TRES NUEVE UNO UNO SEIS del ÁREA DE RECAUDACIÓN Y ATENCIÓN AL CONTRIBUYENTE,

2 DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN, ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA DE LA PROVINCIA DE HEREDIA. **DE TODO DOY FE.**

3 Expido un primer testimonio. Leí lo escrito, lo apruebo, y firmo en Lagos, Centro, Central, Heredia, a las trece horas del día siete de julio

4 el año dos mil veintiuno.

5
6
7
8 **NUMERO VEINTIUNO-UNO.** Ante mi FLOR ROCÍO RIVERA ARGUEDAS, cédula de identidad uno ochocientos doce cero trescientos

9 trece, carne Veintitrés mil ciento sesenta y tres, Notaria Pública, con oficina abierta en Guápiles, Costado Este del Centro Comercial

10 Cuscatlán, edificio doble planta oficina número Veintiuno, de paso por esta Ciudad, **comparecen** los señores: IVAN SALAS RAMIREZ,

11 cédula seis-cero doscientos treinta y cinco-cero cuatrocientos diecisiete, soltero, Empresario vecino de Lagos, Centro, Central, Heredia,

12 cien metros Este del Palí; y VINICIO CARRERAS LÓPEZ, cedula cuatro-cero trescientos veintiuno-cero doscientos cincuenta, soltero,

13 Empresario vecino del mismo domicilio y residencia del anterior; el Señor Vinicio Ramírez comparece en su calidad personal **SIN QUE**

14 **TOME NOTA EL REGISTRO** El señor Vinicio Carreras es titular propietario de cinco acciones valoradas en mil colones cada una de la

15 sociedad EMPRESA PUERTA DEL LAGO SOCIEDAD ANÓNIMA, cedula Jurídica número tres-ciento uno-ciento veintisiete mil

16 cuatrocientos novena y cinco, domiciliada en Lagos, Centro, Central, Heredia, residencial los arcos casa quince h, inscrita al tomo

17 veinte, asiento quinientos noventa y ocho, mismas que según acta de asamblea número dos, del día cuatro de julio del dos mil veintiuno

18 se autorizó a darle un precio de compra, todo de lo cual la suscrita notaria da fe por haber tenido a la vista el libro de actas asambleas

19 de accionistas de dicha sociedad y la debida constancia del libro de accionistas de dicha sociedad **SIGUE TOMANDO NOTA EL**

20 **REGISTRO** y **DICEN:** el primero, es propietario de la finca de la provincia de San José, inscrita en el Registro Nacional, Matrícula

21 número CIENTO TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE SECUENCIA CERO CERO CERO, que es terreno de

22 naturaleza con una construcción, situado en Barrio Escalante, Distrito Primero El Carmen, Cantón Primero San José, Provincia Uno San

23 José, el cual se encuentra completamente libre de cualquier tipo de carga inmobiliaria, y con todos los impuestos al día; y tiene una

24 extensión de CIENTO CINCUENTA METROS CUADRADOS, cuyas colindancias son: al NORTE: Jamal Lewis Smith; al SUR: Calle

25 Pública con un frente a ella de diez metros; al ESTE: Paulo Scott Guier; y al OESTE: Isidoro Rodríguez Avendaño; finca que se ajusta

26 en todo al plano catastrado SJ- DOS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y OCHO-DOS

27 MIL QUINCE, inscrito en el Catastro Nacional y debidamente visado por la Municipalidad de San José, de lo que doy fe por tenerlo a la

28 vista; que en este acto por haber recibido a su entera satisfacción la forma de pago pactada consciente del traspaso del inmueble en

29 cuestión vende en la suma de cuarenta millones de colones la finca antes descrita **SIN QUE TOME NOTA EL REGISTRO** el comprador

30



PROTOCOLO



No. 1 334,017 D1

es propietario de las acciones numeradas del uno al cinco a favor de la sociedad Empresa puerta del Lago Sociedad Anónima cedula

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

jurídica **tres-ciento uno-ciento veintisiete mil cuatrocientos novena y cinco, las cuales están valoradas en mil colones de colones cada una para un total de** de cuarenta millones de colones; según asamblea de socios *Libro de Actas número DOS, visible a folios CINCO y SEIS del libro número UNO de ACCIONISTAS celebrada* a las once horas del día cuatro de julio del año dos mil veintiuno **SIGUE TOMANDO NOTA EL REGISTRO** forma de pago que fue debidamente aceptada por el vendedor. El compareciente: VINICIO CARRERAS LÓPEZ, de calidades citadas anteriormente, debidamente apercibido por la suscrita Notaria de las penas que establece la legislación penal costarricense para los delitos de perjurio, y sobre las responsabilidades civiles que pueden derivarse de este acto, bajo la fe de juramento **DECLARA: A)** En este acto ha pagado al compareciente IVAN SALAS RAMIREZ, el monto de CUARENTA MILLONES DE COLONES, mediante acciones valoradas al día de hoy en mil colones cada una, todo con vista en el certificado emitido por el contador público autorizado, copia de la cual guardo en mi archivo de referencias. **B)** Que por otra parte ha cancelado al notario el monto de NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL CIENTO CUARENTA Y SEIS COLONES CON TREINTA CÉNTIMOS, por concepto de timbres e impuestos, monto que se ha cancelado mediante dinero en efectivo. **C)** La suma de dinero antes indicada proviene de un Préstamo Personal. **D)** Que el bien que adquiere el día de hoy, no será destinado a ninguna actividad ilícita. **E)** Que realiza la presente declaración en cumplimiento de lo establecido en el artículo QUINCE TER de la Ley número SIETE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS, Ley de Estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, cuyos alcances conoce y acepta. También ambos compareciente se obligan a firmar Escritura adicional en caso de que fuera necesaria para inscribir el presente documento. Yo la Notaria advertí a las otorgantes sobre la trascendencia jurídica de sus declaraciones las cuales entendieron a plenitud y aceptaron de conformidad por estar redactado conforme a sus voluntades, motivo por el cual exoneran de toda responsabilidad y culpa a la Suscrita Notaria. Los otorgantes **MANIFIESTAN** que todo lo declarado es bajo la fe del juramento, quienes saben de los efectos legales por el delito de perjurio. Que los honorarios pactados de la presente Escritura, son de acuerdo con el arancel. Expedí un primer testimonio. Es todo. Leí lo escrito a las otorgantes, lo aprueban y para constancia firman conmigo en Lagos, Centro, Central, Heredia, a las trece horas con treinta minutos del día siete de julio el año dos mil veintiuno.

[Handwritten signatures and initials]



FLOR ROCIO RIVERA ARGUEDAS

1 0 8 1 2 0 3 1 3



NUMERO VEINTE-UNO. Ante mi FLOR ROCÍO RIVERA ARGUEDAS, cédula de identidad uno ochocientos doce cero trescientos trece, carne Veintitrés mil ciento sesenta y tres, Notaria Pública, con oficina abierta en Guápiles, Costado Este del Centro, Central Comercial Cuscatlán, edificio doble planta oficina número Veintiuno, de paso por esta Ciudad, Procedo a protocolizar el acta número DOS DEL LIBRO DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD “EMPRESA PUERTA DEL LAGO SOCIEDAD ANÓNIMA” QUE LITERALMENTE dice: Acta número DOS: El suscrito VINICIO CARRERAS LÓPEZ, cedula cuatro-cero trescientos veintiuno-cero doscientos cincuenta, soltero, Empresario vecino de Lagos, Centro, Central, Heredia, cien metros Este del Palí; En mi calidad de socio accionista soy propietario de CINCO ACCIONES COMUNES Y NOMINATIVAS inicialmente de MIL COLONES CADA UNA pertenecientes a la “EMPRESA PUERTA DEL LAGO SOCIEDAD ANÓNIMA” con cédula jurídica número tres-ciento uno-ciento veintisiete mil cuatrocientos novena y cinco, que forman el cincuenta por ciento del capital social, cuyas acciones actualmente tiene un valor en el mercado de CUARENTA MILLONES DE COLONES. Que por este medio y por la suma de CUARENTA MILLONES DE COLONES, le vendo todas y cada una de las acciones mencionadas a mi único socio el señor IVAN SALAS RAMIREZ, cédula seis-cero doscientos treinta y cinco-cero cuatrocientos diecisiete, soltero, Empresario vecino del mismo domicilio y residencia del anterior, dándome por recibido de la totalidad del precio de todas las acciones a mi entera satisfacción por medio de un bien inmueble que líneas abajo se describirá; Motivo por el cual le transmito a dicho señor, todos los derechos que me corresponden como socio accionista de la sociedad; Renunciando a partir de este momento, de toda participación que me corresponda en la sociedad mencionada, venta que es aceptada por el comprador. Los socios accionistas aclaramos que en pago de las acciones antes relacionadas, se incluye la finca del Partido de San José, inscrita en el Registro Nacional bajo el sistema del Folio Real Matrícula número CIENTO TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE SECUENCIA CERO CERO CERO, que es terreno de naturaleza con una casa hoy como Restaurante Vegetariano, situado en Barrio Escalante, Distrito Primero El Carmen, Cantón Primero San José, Provincia Uno San José, el cual se encuentra libre de gravámenes hipotecarios y judiciales, y con todos los impuestos al día; y tiene una extensión de CIENTO CINCUENTA METROS CUADRADOS, cuyas colindancias son: al NORTE: Jamal Lewis Smith; al SUR: Calle Pública con un frente a ella de diez metros; al ESTE: Paulo Scott Guier; y al OESTE: Isidoro Rodríguez Avendaño; finca que se ajusta en todo al plano catastrado SJ- DOS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS TREINTA

FLOR ROCIO RIVERA ARGUEDAS

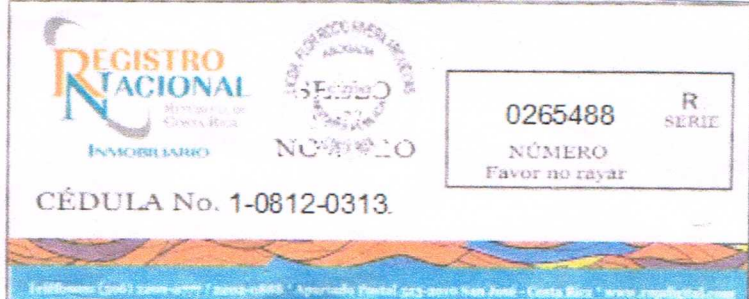


1 0 8 1 2 0 3 1 3

23163”44258675

Testimonio

UNO de ACCIONISTAS celebrada a las once horas del día cuatro de julio del año dos mil veintiuno **SIGUE TOMANDO NOTA EL REGISTRO** forma de pago que fue debidamente aceptada por el vendedor. El compareciente: VINICIO CARRERAS LÓPEZ, de calidades citadas anteriormente, debidamente apercibido por la suscrita Notaria de las penas que establece la legislación penal costarricense para los delitos de perjurio, y sobre las responsabilidades civiles que pueden derivarse de este acto, bajo la fe de juramento DECLARA: **A)** En este acto ha pagado al compareciente IVAN SALAS RAMIREZ, el monto de CUARENTA MILLONES DE COLONES, mediante acciones valoradas al día de hoy en mil colones cada una, todo con vista en el certificado emitido por el contador público autorizado, copia de la cual guardo en mi archivo de referencias. **B)** Que por otra parte ha cancelado al notario el monto de NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL CIENTO CUARENTA Y SEIS COLONES CON TREINTA CÉNTIMOS, por concepto de timbres e impuestos, monto que se ha cancelado mediante dinero en efectivo. **C)** La suma de dinero antes indicada proviene de un Préstamo Personal. **D)** Que el bien que adquiere el día de hoy, no será destinado a ninguna actividad ilícita. **E)** Que realiza la presente declaración en cumplimiento de lo establecido en el artículo QUINCE TER de la Ley número SIETE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS, Ley de Estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, cuyos alcances conoce y acepta. También ambos compareciente se obligan a firmar Escritura adicional en caso de que fuera necesaria para inscribir el presente documento. Yo la Notaria advertí a las otorgantes sobre la trascendencia jurídica de sus declaraciones las cuales entendieron a plenitud y aceptaron de conformidad por estar redactado conforme a sus voluntades, motivo por el cual exoneran de toda responsabilidad y culpa a la Suscrita Notaria. Los otorgantes MANIFIESTAN que todo lo declarado es bajo la fe del juramento, quienes saben de los efectos legales por el delito de perjurio. Que los honorarios pactados de la presente Escritura, son de acuerdo con el arancel. Expido un primer testimonio. Es todo. Leí lo escrito a las otorgantes, lo aprueban y para constancia firman conmigo en Lagos, Centro, Central, Heredia, a las trece horas con treinta minutos del día siete de julio el año dos mil veintiuno. (FS) *****FIRMA ILEGIBLE DE IVAN SALAS RAMIREZ*****
 *****FIRMA ILEGIBLE DE VINICIO CARRERAS LÓPEZ*****FIRMA ILEGIBLE DE FLOR ROCIO RIVERA ARGUEDAS*****
 LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NUMERO VEINTIUNO, VISIBLE A LOS FOLIOS DIECISÉIS VUELTO Y DIECISIETE FRENTE, DEL TOMO UNO DE MI PROTOCOLO. CONFRONTADA CON SU ORIGINAL, RESULTÓ CONFORME Y LO EXPIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO LUGAR Y ACTO DE FIRMARSE LA MATRIZ. *****
 RAZÓN NOTARIAL: La Suscrita Notaria hago constar que los timbres correspondientes a la presente Escritura se cancelaron mediante entero número CERO CERO CERO CUATRO CERO NUEVE SEIS SIETE UNO CUATRO SEIS CERO. Lagos, Centro, Central, Heredia, siete de julio del año dos mil veintiuno.



Testimonio



RIVERA ARGUEDAS

1 2 0 3 1 3

NUMERO VEINTIUNO-UNO. Ante mi FLOR ROCÍO RIVERA ARGUEDAS, cédula de identidad uno ochocientos doce cero trescientos trece, carne Veintitrés mil ciento sesenta y tres, Notaria Pública, con oficina abierta en Guápiles, Costado Este del Centro Comercial Cuscatlán, edificio doble planta oficina número Veintiuno, de paso por esta Ciudad, **comparecen** los señores: IVAN SALAS RAMIREZ, cédula seis-cero doscientos treinta y cinco-cero cuatrocientos diecisiete, soltero, Empresario vecino de Lagos, Centro, Central, Heredia, cien metros Este del Palí; y VINICIO CARRERAS LÓPEZ, cedula cuatro-cero trescientos veintiuno-cero doscientos cincuenta, soltero, Empresario vecino del mismo domicilio y residencia del anterior; el Señor Vinicio Ramírez comparece en su calidad personal **SIN QUE TOME NOTA EL REGISTRO** El señor Vinicio Carreras es titular propietario de cinco acciones valoradas en mil colones cada una de la sociedad EMPRESA PUERTA DEL LAGO SOCIEDAD ANÓNIMA, cedula Jurídica número tres-ciento uno-ciento veintisiete mil cuatrocientos novena y cinco, domiciliada en Lagos, Centro, Central, Heredia, residencial los arcos casa quince h, inscrita al tomo veinte, asiento quinientos noventa y ocho, mismas que según acta de asamblea número dos, del día cuatro de julio del dos mil veintiuno se autorizó a darle un precio de compra, todo de lo cual la suscrita notaria da fe por haber tenido a la vista el libro de actas asambleas de accionistas de dicha sociedad y la debida constancia del libro de accionistas de dicha sociedad **SIGUE TOMANDO NOTA EL REGISTRO** y **DICEN:** el primero, es propietario de la finca de la provincia de San José, inscrita en el Registro Nacional, Matrícula número CIENTO TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE SECUENCIA CERO CERO CERO, que es terreno de naturaleza con una construcción, situado en Barrio Escalante, Distrito Primero El Carmen, Cantón Primero San José, Provincia Uno San José, el cual se encuentra completamente libre de cualquier tipo de carga inmobiliaria, y con todos los impuestos al día; y tiene una extensión de CIENTO CINCUENTA METROS CUADRADOS, cuyas colindancias son: al NORTE: Jamal Lewis Smith; al SUR: Calle Pública con un frente a ella de diez metros; al ESTE: Paulo Scott Guier; y al OESTE: Isidoro Rodríguez Avendaño; finca que se ajusta en todo al plano catastrado SJ- DOS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y OCHO-DOS MIL QUINCE, inscrito en el Catastro Nacional y debidamente visado por la Municipalidad de San José, de lo que doy fe por tenerlo a la vista; que en este acto por haber recibido a su entera satisfacción la forma de pago pactada consciente del traspaso del inmueble en cuestión vende en la suma de cuarenta millones de colones la finca antes descrita **SIN QUE TOME NOTA EL REGISTRO** el comprador es propietario de las acciones numeradas del uno al cinco a favor de la sociedad Empresa puerta del Lago Sociedad Anónima cedula jurídica **tres-ciento uno-ciento veintisiete mil cuatrocientos novena y cinco, las cuales están valoradas en mil colones de colones cada una para un total de** de cuarenta millones de colones; según asamblea de socios *Libro de Actas número DOS, visible a folios CINCO y SEIS del libro número*

FLOR ROCIO RIVERA ARGUEDAS



23163"°44258676

UNO de ACCIONISTAS celebrada a las once horas del día cuatro de julio del año dos mil veintiuno **SIGUE TOMANDO NOTA EL REGISTRO** forma de pago que fue debidamente aceptada por el vendedor. El compareciente: VINICIO CARRERAS LÓPEZ, de calidades citadas anteriormente, debidamente apercibido por la suscrita Notaria de las penas que establece la legislación penal costarricense para los delitos de perjurio, y sobre las responsabilidades civiles que pueden derivarse de este acto, bajo la fe de juramento DECLARA: **A)** En este acto ha pagado al compareciente IVAN SALAS RAMIREZ, el monto de CUARENTA MILLONES DE COLONES, mediante acciones valoradas al día de hoy en mil colones cada una, todo con vista en el certificado emitido por el contador público autorizado, copia de la cual guardo en mi archivo de referencias. **B)** Que por otra parte ha cancelado al notario el monto de NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL CIENTO CUARENTA Y SEIS COLONES CON TREINTA CÉNTIMOS, por concepto de timbres e impuestos, monto que se ha cancelado mediante dinero en efectivo. **C)** La suma de dinero antes indicada proviene de un Préstamo Personal. **D)** Que el bien que adquiere el día de hoy, no será destinado a ninguna actividad ilícita. **E)** Que realiza la presente declaración en cumplimiento de lo establecido en el artículo QUINCE TER de la Ley número SIETE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS, Ley de Estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, cuyos alcances conoce y acepta. También ambos compareciente se obligan a firmar Escritura adicional en caso de que fuera necesaria para inscribir el presente documento. Yo la Notaria advertí a las otorgantes sobre la trascendencia jurídica de sus declaraciones las cuales entendieron a plenitud y aceptaron de conformidad por estar redactado conforme a sus voluntades, motivo por el cual exoneran de toda responsabilidad y culpa a la Suscrita Notaria. Los otorgantes MANIFIESTAN que todo lo declarado es bajo la fe del juramento, quienes saben de los efectos legales por el delito de perjurio. Que los honorarios pactados de la presente Escritura, son de acuerdo con el arancel. Expido un primer testimonio. Es todo. Leí lo escrito a las otorgantes, lo aprueban y para constancia firman conmigo en Lagos, Centro, Central, Heredia, a las trece horas con treinta minutos del día siete de julio el año dos mil veintiuno. (FS) *****FIRMA ILEGIBLE DE IVAN SALAS RAMIREZ*****
*****FIRMA ILEGIBLE DE VINICIO CARRERAS LÓPEZ*****FIRMA ILEGIBLE DE FLOR ROCIO RIVERA ARGUEDAS*****
LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NUMERO VEINTIUNO, VISIBLE A LOS FOLIOS DIECISÉIS VUELTO Y DIECISIETE FRENTE, DEL TOMO UNO DE MI PROTOCOLO. CONFRONTADA CON SU ORIGINAL, RESULTÓ CONFORME Y LO EXPIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO LUGAR Y ACTO DE FIRMARSE LA MATRIZ. *****
RAZÓN NOTARIAL: La Suscrita Notaria hago constar que los timbres correspondientes a la presente Escritura se cancelaron mediante entero número CERO CERO CERO CUATRO CERO NUEVE SEIS SIETE UNO CUATRO SEIS CERO. Lagos, Centro, Central, Heredia, siete de julio del año dos mil veintiuno.



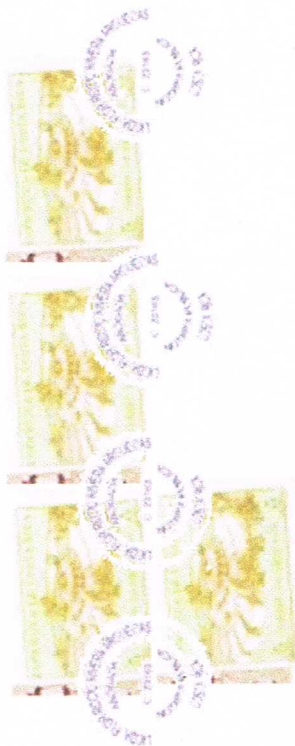
The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'FR' or similar initials. To the right of the signature is a circular notary seal. The seal contains the text: 'LICDA. FLOR ROCIO RIVERA ARGUEDAS', 'ABOGADA', 'C 23163', 'NOTARIA PUBLICA', and 'COSTA RICA'.



Indice de instrumentos autorizados por la Notaria
CÓDIGO # 2 3 1 6 3

RIVERA ARGUEDAS FLOR ROCÍO En la PRIMERA quincena del mes JULIO del DOS MIL VEINTIUNO.

TOMO	FOLIOS	NÚMERO	DÍA	MES	AÑO	HORA	ACTO O CONTRATO	PARTES
1	16f A 16v	20	7	7	2021	13:00	PROTOCOLIZACIÓN DE ACTA DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE SOCIOS ACCIONISTAS NÚMERO DOS.	EMPRESA PUERTA DEL LAGO SOCIEDAD ANÓNIMA.
1	16v A 17f	21	7	7	2021	13:30	TRASPASO DE FINCA.	IVAN SALAS RAMIREZ A VINICIO CARRERAS LÓPEZ. GUÁPILES, POCOCÍ, LIMÓN, DIECINUEVE DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO.



FLOR ROCIO RIVERA ARGUEDAS
1 0 8 1 2 0 3 1 3

FLOR ROCIO RIVERA ARGUEDAS



23163''44258675



FLOR ROCIO RIVERA ARGUEDAS

1 0 8 1 2 0 3 1 3



NUMERO VEINTE-UNO. Ante mi FLOR ROCÍO RIVERA ARGUEDAS, cédula de identidad uno ochocientos doce cero trescientos trece, carne Veintitrés mil ciento sesenta y tres, Notaria Pública, con oficina abierta en Guápiles, Costado Este del Centro, Central Comercial Cuscatlán, edificio doble planta oficina número Veintiuno, de paso por esta Ciudad, Procedo a protocolizar el acta número DOS DEL LIBRO DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD “EMPRESA PUERTA DEL LAGO SOCIEDAD ANÓNIMA” QUE LITERALMENTE dice: Acta número DOS: El suscrito VINICIO CARRERAS LÓPEZ, cedula cuatro-cero trescientos veintiuno-cero doscientos cincuenta, soltero, Empresario vecino de Lagos, Centro, Central, Heredia, cien metros Este del Palí; En mi calidad de socio accionista soy propietario de CINCO ACCIONES COMUNES Y NOMINATIVAS inicialmente de MIL COLONES CADA UNA pertenecientes a la “EMPRESA PUERTA DEL LAGO SOCIEDAD ANÓNIMA” con cédula jurídica número tres-ciento uno-ciento veintisiete mil cuatrocientos novena y cinco, que forman el cincuenta por ciento del capital social, cuyas acciones actualmente tiene un valor en el mercado de CUARENTA MILLONES DE COLONES. Que por este medio y por la suma de CUARENTA MILLONES DE COLONES, le vendo todas y cada una de las acciones mencionadas a mi único socio el señor IVAN SALAS RAMIREZ, cédula seis-cero doscientos treinta y cinco-cero cuatrocientos diecisiete, soltero, Empresario vecino del mismo domicilio y residencia del anterior, dándome por recibido de la totalidad del precio de todas las acciones a mi entera satisfacción por medio de un bien inmueble que líneas abajo se describirá; Motivo por el cual le transmito a dicho señor, todos los derechos que me corresponden como socio accionista de la sociedad; Renunciando a partir de este momento, de toda participación que me corresponda en la sociedad mencionada, venta que es aceptada por el comprador. Los socios accionistas aclaramos que en pago de las acciones antes relacionadas, se incluye la finca del Partido de San José, inscrita en el Registro Nacional bajo el sistema del Folio Real Matrícula número CIENTO TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE SECUENCIA CERO CERO CERO, que es terreno de naturaleza con una casa hoy como Restaurante Vegetariano, situado en Barrio Escalante, Distrito Primero El Carmen, Cantón Primero San José, Provincia Uno San José, el cual se encuentra libre de gravámenes hipotecarios y judiciales, y con todos los impuestos al día; y tiene una extensión de CIENTO CINCUENTA METROS CUADRADOS, cuyas colindancias son: al NORTE: Jamal Lewis Smith; al SUR: Calle Pública con un frente a ella de diez metros; al ESTE: Paulo Scott Guier; y al OESTE: Isidoro Rodríguez Avendaño; finca que se ajusta en todo al plano catastrado SJ- DOS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS TREINTA

FLOR ROCIO RIVERA ARGUEDAS



1 0 8 1 2 0 3 1 3

23163”44258675

Y OCHO-DOS MIL QUINCE, inscrito en el Catastro Nacional y debidamente visado por la Municipalidad de San José. Cuyo valor de mercado es de CUARENTA MILLONES DE COLONES. Asimismo, que el traspaso del inmueble deberá ser otorgado en Escritura Pública por el precio antes indicado y en un plazo no mayor a QUINCE DÍAS, porque de no ser así, la presente acta será nula. Para la protocolización de la presente Acta y de la correspondiente Escritura de traspaso del inmueble mencionado, se autoriza a la Notaria Pública FLOR ROCÍO RIVERA ARGUEDAS. Sin más que hacer constar, ambos firmamos en Lagos, Centro, Central, Heredia, a las once horas del día cuatro de Julio del año dos mil veintiuno. YO LA NOTARIA HAGO CONSTAR Y DOY FE que el acta objeto de la presente protocolización, está debidamente firmada por ambos los llamados a hacerlo. También doy fe: que el acta que aquí se protocoliza es la número DOS, visible a folios CINCO y SEIS del libro número UNO, de ACCIONISTAS de la sociedad arriba indicada, el cual se encuentra debidamente inscrito bajo el asiento número CUATRO CERO SEIS UNO CERO UNO TRES NUEVE TRES NUEVE UNO UNO SEIS del ÁREA DE RECAUDACIÓN Y ATENCIÓN AL CONTRIBUYENTE, DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN, ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA DE LA PROVINCIA DE HEREDIA. **DE TODO DOY FE.** Expido un primer testimonio. Leí lo escrito, lo apruebo, y firmo en Lagos, Centro, Central, Heredia, a las trece horas del día siete de julio el año dos mil veintiuno. *****

(F) *****FIRMA ILEGIBLE DE FLOR ROCIO RIVERA ARGUEDAS*****
 LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NUMERO VEINTE, VISIBLE A LOS FOLIOS DIECISÉIS FRENTE Y DIECISÉIS VUELTO, DEL TOMO UNO DE MI PROTOCOLO. CONFRONTADA CON SU ORIGINAL, RESULTÓ CONFORME Y LO EXPIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO LUGAR Y ACTO DE FIRMARSE LA MATRIZ.





FLOR ROCIO RIVERA ARGUEDAS

1 0 8 1 2 0 3 1 3



NUMERO VEINTIUNO-UNO. Ante mi FLOR ROCÍO RIVERA ARGUEDAS, cédula de identidad uno ochocientos doce cero trescientos trece, carne Veintitrés mil ciento sesenta y tres, Notaria Pública, con oficina abierta en Guápiles, Costado Este del Centro Comercial Cuscatlán, edificio doble planta oficina número Veintiuno, de paso por esta Ciudad, **comparecen** los señores: IVAN SALAS RAMIREZ, cédula seis-cero doscientos treinta y cinco-cero cuatrocientos diecisiete, soltero, Empresario vecino de Lagos, Centro, Central, Heredia, cien metros Este del Palí; y VINICIO CARRERAS LÓPEZ, cedula cuatro-cero trescientos veintiuno-cero doscientos cincuenta, soltero, Empresario vecino del mismo domicilio y residencia del anterior; el Señor Vinicio Ramírez comparece en su calidad personal **SIN QUE TOME NOTA EL REGISTRO** El señor Vinicio Carreras es titular propietario de cinco acciones valoradas en mil colones cada una de la sociedad EMPRESA PUERTA DEL LAGO SOCIEDAD ANÓNIMA, cedula Jurídica número tres-ciento uno-ciento veintisiete mil cuatrocientos novena y cinco, domiciliada en Lagos, Centro, Central, Heredia, residencial los arcos casa quince h, inscrita al tomo veinte, asiento quinientos noventa y ocho, mismas que según acta de asamblea número dos, del día cuatro de julio del dos mil veintiuno se autorizó a darle un precio de compra, todo de lo cual la suscrita notaria da fe por haber tenido a la vista el libro de actas asambleas de accionistas de dicha sociedad y la debida constancia del libro de accionistas de dicha sociedad **SIGUE TOMANDO NOTA EL REGISTRO** y **DICEN:** el primero, es propietario de la finca de la provincia de San José, inscrita en el Registro Nacional, Matrícula número CIENTO TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE SECUENCIA CERO CERO CERO, que es terreno de naturaleza con una construcción, situado en Barrio Escalante, Distrito Primero El Carmen, Cantón Primero San José, Provincia Uno San José, el cual se encuentra completamente libre de cualquier tipo de carga inmobiliaria, y con todos los impuestos al día; y tiene una extensión de CIENTO CINCUENTA METROS CUADRADOS, cuyas colindancias son: al NORTE: Jamal Lewis Smith; al SUR: Calle Pública con un frente a ella de diez metros; al ESTE: Paulo Scott Guier; y al OESTE: Isidoro Rodríguez Avendaño; finca que se ajusta en todo al plano catastrado SJ- DOS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y OCHO-DOS MIL QUINCE, inscrito en el Catastro Nacional y debidamente visado por la Municipalidad de San José, de lo que doy fe por tenerlo a la vista; que en este acto por haber recibido a su entera satisfacción la forma de pago pactada consciente del traspaso del inmueble en cuestión vende en la suma de cuarenta millones de colones la finca antes descrita **SIN QUE TOME NOTA EL REGISTRO** el comprador es propietario de las acciones numeradas del uno al cinco a favor de la sociedad Empresa puerta del Lago Sociedad Anónima cedula jurídica **tres-ciento uno-ciento veintisiete mil cuatrocientos novena y cinco, las cuales están valoradas en mil colones de colones cada una para un total de** de cuarenta millones de colones; según asamblea de socios *Libro de Actas número DOS, visible a folios CINCO y SEIS del libro número*

FLOR ROCIO RIVERA ARGUEDAS



1 0 8 1 2 0 3 1 3

23163"°44258676

Archivo de Referencia

UNO de ACCIONISTAS celebrada a las once horas del día cuatro de julio del año dos mil veintiuno **SIGUE TOMANDO NOTA EL REGISTRO** forma de pago que fue debidamente aceptada por el vendedor. El compareciente: VINICIO CARRERAS LÓPEZ, de calidades citadas anteriormente, debidamente apercibido por la suscrita Notaria de las penas que establece la legislación penal costarricense para los delitos de perjurio, y sobre las responsabilidades civiles que pueden derivarse de este acto, bajo la fe de juramento DECLARA: **A)** En este acto ha pagado al compareciente IVAN SALAS RAMIREZ, el monto de CUARENTA MILLONES DE COLONES, mediante acciones valoradas al día de hoy en mil colones cada una, todo con vista en el certificado emitido por el contador público autorizado, copia de la cual guardo en mi archivo de referencias. **B)** Que por otra parte ha cancelado al notario el monto de NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL CIENTO CUARENTA Y SEIS COLONES CON TREINTA CÉNTIMOS, por concepto de timbres e impuestos, monto que se ha cancelado mediante dinero en efectivo. **C)** La suma de dinero antes indicada proviene de un Préstamo Personal. **D)** Que el bien que adquiere el día de hoy, no será destinado a ninguna actividad ilícita. **E)** Que realiza la presente declaración en cumplimiento de lo establecido en el artículo QUINCE TER de la Ley número SIETE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS, Ley de Estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, cuyos alcances conoce y acepta. También ambos compareciente se obligan a firmar Escritura adicional en caso de que fuera necesaria para inscribir el presente documento. Yo la Notaria advertí a las otorgantes sobre la trascendencia jurídica de sus declaraciones las cuales entendieron a plenitud y aceptaron de conformidad por estar redactado conforme a sus voluntades, motivo por el cual exoneran de toda responsabilidad y culpa a la Suscrita Notaria. Los otorgantes MANIFIESTAN que todo lo declarado es bajo la fe del juramento, quienes saben de los efectos legales por el delito de perjurio. Que los honorarios pactados de la presente Escritura, son de acuerdo con el arancel. Expido un primer testimonio. Es todo. Leí lo escrito a las otorgantes, lo aprueban y para constancia firman conmigo en Lagos, Centro, Central, Heredia, a las trece horas con treinta minutos del día siete de julio el año dos mil veintiuno. (FS) *****FIRMA ILEGIBLE DE IVAN SALAS RAMIREZ*****
 *****FIRMA ILEGIBLE DE VINICIO CARRERAS LÓPEZ*****FIRMA ILEGIBLE DE FLOR ROCIO RIVERA ARGUEDAS*****
 LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NUMERO VEINTIUNO, VISIBLE A LOS FOLIOS DIECISÉIS VUELTO Y DIECISIETE FRENTE, DEL TOMO UNO DE MI PROTOCOLO. CONFRONTADA CON SU ORIGINAL, RESULTÓ CONFORME Y LO EXPIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO LUGAR Y ACTO DE FIRMARSE LA MATRIZ. *****
 RAZÓN NOTARIAL: La Suscrita Notaria hago constar que los timbres correspondientes a la presente Escritura se cancelaron mediante entero número CERO CERO CERO CUATRO CERO NUEVE SEIS SIETE UNO CUATRO SEIS CERO. Lagos, Centro, Central, Heredia, siete de julio del año dos mil veintiuno.





ACTAS

Veroliz 

4061013939116

NÚMERO DE LEGALIZACIÓN

ÁREA DE RECAUDACIÓN Y ATENCIÓN AL CONTRIBUYENTE, DIRECCIÓN GENERAL
DE TRIBUTACIÓN, ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA DE LA PROVINCIA DE HEREDIA

NOMBRE DE LA SOCIEDAD

EMPRESA PUERTA DEL LAGO SOCIEDAD ANÓNIMA

TIPO DE LIBRO

ACTAS DE SOCIOS ACCIONISTAS

TOMO

1

Nota: En línea dos de esta plancha no se lee el parentesis, en se leguiriéndose:
"soltera" la misma fecha.

Archivo de Referencia

VCP

dato 5

1 Acta número DOS: El suscrito Wilfredo Carreras López, cédula cuatro-cero
2 trescientos veintuno-cero doscientos cincuenta y cinco (pasado una vez) Empresario, -
3 vecino de Lagos, Centro, Central, Heredia, con metros Este del Pall. En mi calidad de
4 socio accionista, soy propietario de CINCO ACCIONES COMUNES Y NOMINATIVAS -
5 inicialmente de MIL ACCIONES CADA UNA pertenecientes a la "Empresa Puerta del Lago
6 Sociedad Anónima", con cédula jurídica número tres-ciento uno-ciento veintisiete
7 mil cuatrocientos noventa y cinco, que forman el noventa por ciento del capital
8 social, cuyas acciones actualmente tiene un valor en el mercado de CUARENTA -
9 MILLONES DE COLONES. Por este medio y por la suma de CUARENTA MILLONES
10 DE COLONES, le vendo todas y cada una de las acciones mencionadas a mi -
11 único socio el señor IVAN SALAS RAMÍREZ, cédula seis-cero doscientos treinta
12 y cinco-cero cuatrocientos diecinueve, soltero, empresario, vecino del mismo domi-
13 cilio y residencia del anterior, donábome por recibiendo de la totalidad del precio -
14 de todas las acciones a mi entera satisfacción por medio de un bien inmueble -
15 que líneas abajo se describen; Motivo por el cual le transmito a dicho señor, todos
16 los derechos que me corresponden como socio accionista de la sociedad; Renun-
17 ciando a partir de este momento, de toda participación que me correspondía
18 en la sociedad mencionada, venta que es aceptada por el comprador. Los
19 socios accionistas aclaramos que en pago de las acciones antes (mencionadas)
20 relacionadas, se incluye la finca del Partido de San José, inscrita en el Registro -
21 Nacional, bajo el sistema del Folio Real Matrícula número ciento treinta y siete mil
22 quinientos noventa y siete seiscientos cero cero cero, que es terreno de naturaleza
23 con una casa hoy como Restaurante Vegetariano, situado en Barrio Escalante, Dis-
24 trito Primero El Carmen, Cantón Primero San José, Provincia Uno San José, el cual se
25 encuentra libre de gravámenes hipotecarios y judiciales, y con todos los impuestos
26 al día; y tiene una extensión de ciento cincuenta metros cuadrados, cuyos -
27 colindancias son: al NORTE: Señal Lewis Smith; al SUR: Calle Pichón con un frente
28 a ella de diez metros; al ESTE: Paulo Scott-Guarez y al OESTE: Isidoro Rodríguez -
29 Aendaño; finca que se registra en todo al plano catastrado SJ-DOS MILLONES SETE-
30 CIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y OCHO-DOS MIL AVANCE,

6

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

inscrito en el Catastro Nacional y debidamente visado por la Municipalidad de San José. Cuyo valor de mercado es de CUARENTA MILLONES DE COLONES. Asimismo, que el traspaso del inmueble deberá ser otorgado en Escritura Pública por el precio antes indicado y en un plazo no mayor a CINQUE DÍAS, porque de no ser así, la presente acta será nula. Para la protocolización de la presente Acta y de la correspondiente Escritura de Traspaso del inmueble mencionado, se actanca a la Notaria Pública Flor Rocío Rivera Arquebas. Sin más que hacer constar, ambas firmamos en Lagos, Centro, Central, Heredia, a las once horas del día cuatro de julio del año dos mil veintidós. NOTA: En línea catorce del folio anterior lo sobrescrito lease correctamente: "inmueble". En línea diecinueve del mismo folio, no se ha lo escrito entre paréntesis. En línea cinco de este folio, lo sobrescrito lease correctamente: "CINQUE".

VCP

Jara S

CERTIFICADO DE ACCIONES N°05

SERIE UNICA

EMPRESA PUERTO DEL LARGO S.A

CEDULA JURIDICA: 3-101-127495

Constituida mediante escritura pública otorgada en Heredia, a las 11:00 horas del 04 de julio del 2021, inscrita en el Sistema Automatizado del Registro de Personas Jurídicas, bajo la cedula jurídica número 3-101-127495

DOMICIO SOCIAL: Heredia, Costa Rica

PLAZO SOCIAL: 100 años

CAPITAL SOCIAL SUSCRITO Y PAGADO: ₡40.000.000

(Cuarenta millones de colones exactos)

Representado por CINCO comunes y nominativas de MIL colones cada una

Certificado: Que **IVAN SALAS RAMIREZ** es propietario de este título, el cual representa **CINCO** acciones comunes y nominativas de MIL colones cada una.



Presidente



Secretario

OBSERVACIONES:

Las acciones que indican este certificado fueron adquiridas por venta que le hiciera el señor VINICIO CARRERAS LÓPEZ, cedula cuatro-cero trescientos veintiuno-cero doscientos cincuenta, a las once horas del día cuatro de julio del año dos mil veintiuno, por medio del Acta número DOS, visible a folios CINCO y SEIS del libro número UNO, de ACCIONISTAS de la sociedad "EMPRESA PUERTA DEL LAGO SOCIEDAD ANÓNIMA".



Presidente



Secretario



**TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES
REGISTRO CIVIL
INFORME REGISTRAL
ESTADO CIVIL**

**NO APARECE INSCRITO MATRIMONIO DE IVAN SALAS RAMÍREZ
CITA DE NACIMIENTO 602350417 NACIO EL 20/01/1989.**

***** ESTE INFORME NO TIENE EL VALOR DE UNA CERTIFICACION *****

***** ULTIMA LINEA *****



**TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES
REGISTRO CIVIL
INFORME REGISTRAL
ESTADO CIVIL**

**NO APARECE INSCRITO MATRIMONIO DE VINICIO CARRERAS LÓPEZ
CITA DE NACIMIENTO 4 0231 0250 NACIO EL 15/08/1980**

***** ESTE INFORME NO TIENE EL VALOR DE UNA CERTIFICACION *****

***** ULTIMA LINEA *****

PROVINCIA: SAN JOSE **FINCA:** 1137597 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CON UNA EDIFICACION
SITUADA EN EL DISTRITO 1-CARMEN CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORTE : JAMAL LEWIS SMITH

SUR : CALLE PÚBLICA

ESTE : PAULO SCOTT GUER

OESTE : ISIDORO RODRÍGUEZ AVEDAÑO

MIDE: CIENTO CINCUENTA METROS CUADRADOS

PLANO: 1-2745838-2015

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
1-001300987	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 40.0000.00 COLONES

PROPIETARIO:

IVAN SALAS RAMÍREZ

CEDULA DE IDENTIDAD: 6 0235 0417

ESTIMACION P PRECIO: MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 0484-000000785-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 24-ABR-2016

OTROS:

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 19-07-2021 a las 15:39 horas

Imprimir

Regresar

Comprar

COMPROBANTE DE INSCRIPCION CATASTRAL

REGISTRO NACIONAL
 REPUBLICA DE COSTA RICA

REGISTRO INMOBILIARIO
 SUBDIRECCION CATASTRAL

INSCRIPCION: 1-2745838-2015
 Fecha 21/10/2015 16:47:10
 Registrador ROBERTO MORENO SANCHEZ
 FE0028C780B2D57DB4E3EC1EB16D812F

Catastro Nacional
 2015-30772-C
 20/10/2015 11:15:31
Reingreso

cfia
 Colegio Profesional de Ingenieros

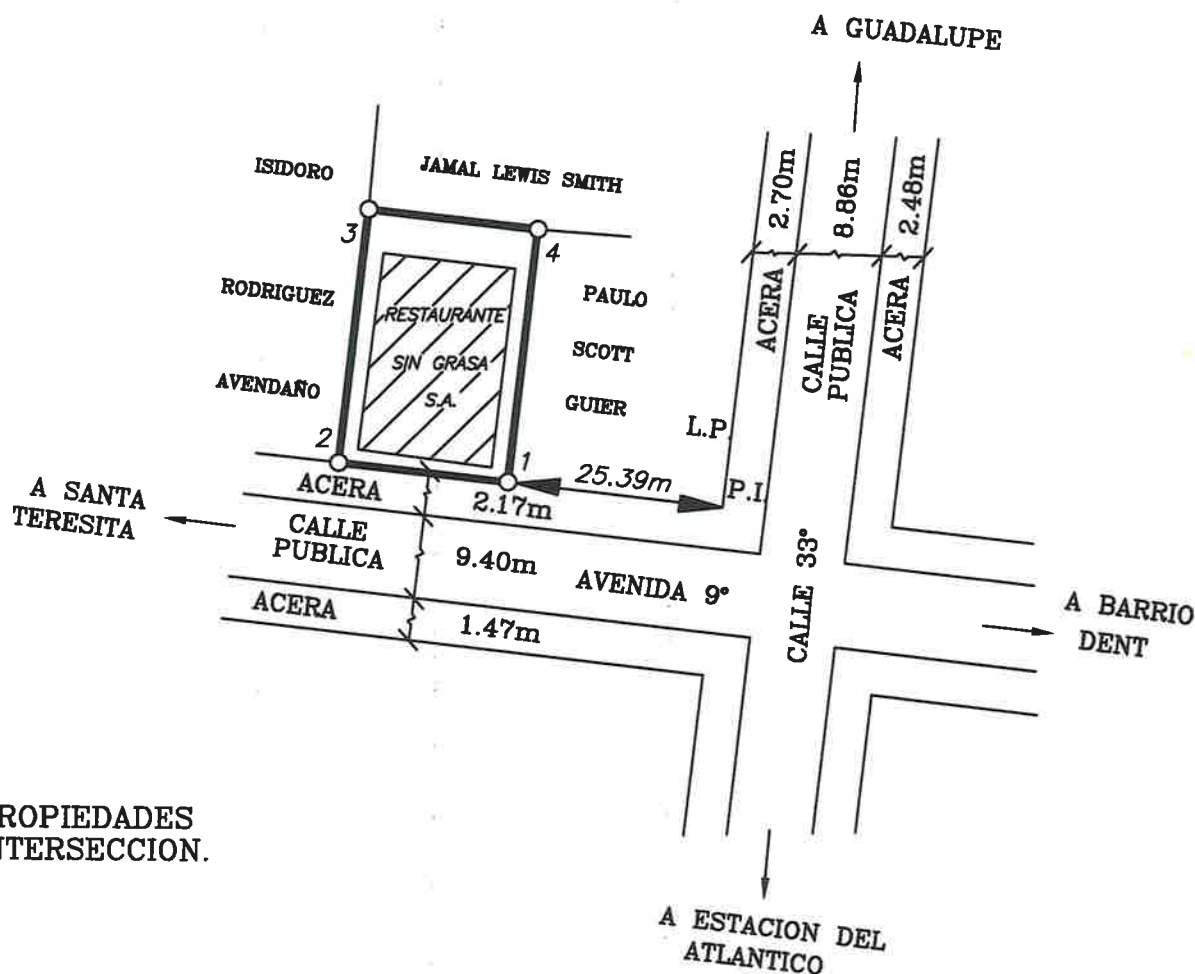
Contrato 662544
 Fecha 19/10/2015
 Sellado C.F.A.

PAGADO CON ENTERO No. 32084156-1

DERROTERO				
LINEA	ACIMUT		DISTANCIA	
	o	'	m.	cm.
1 - 2	276	09	10	00
2 - 3	006	09	15	00
3 - 4	096	09	10	00
4 - 1	186	09	15	00



UBICACION GEOGRAFICA
 HOJA TORRES
 ESCALA : 1 : 10000



NOTAS:

- L.P. = LIMITE DE PROPIEDADES
- P.I. = PUNTO DE INTERSECCION.

NOTAS:

- LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL ABIERTA
- ERROR ANGULAR ESTIMADO 00°01'
- ERROR LINEAL ESTIMADO 00.01m
- DOY FE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES
- DISTANCIA FRENTE A CALLE PUBLICA DE VERTICE 1 A 2= 10.00m

 TABATA REGIDOR MARTINEZ INGENIERA TOPOGRAFA IT- 26780		AREA 150 m²	SITUADO EN BARRIO ESCALANTE DISTRITO 01° EL CARMEN CANTON 1° SAN JOSE PROVINCIA 01° SAN JOSE	INFORMACION REGISTRO PUBLICO FINCA COMPLETA FOLIO REAL 1137597-000 AREA SEGUN REGISTRO: 150.00m ²
PROTOCOLO TOMO 21204	FOLIO 50	ESCALA 1 : 500	FECHA JULIO 2015	ARCHIVO ROCIO



MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ
DEPARTAMENTO DE PLANIFICACION Y CONTROL CONSTRUCTIVO
RESOLUCION DE VISADO

Visado número V50439-2021

Fecha de solicitud: 20-05-2021

Cédula del Solicitante:6-0235-0417

Nombre Solicitante: Iván Salas Ramírez.

Plano

C-1-2745838-2015.

*****ESTA SOLICITUD SE ENCUENTRA DEBIDAMENTE APROBADA*****



ng. Ismael Martínez Solano
Coordinador de Planificación,
Control Constructivo



MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ
SECRETARÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN DE SAN JOSÉ
CERTIFICA

Que según el registro que lleva el Departamento de Valoración de la Municipalidad de San José, que en los archivos de Institución aparece la Finca Folio Real Matricula 1-137597-000 con un valor declarado sobre Bienes Inmuebles del año 2021 por un concepto de terrenos y edificación en la suma de ¢40.000.000.00 (CUARENTA MILLONES DE COLONES). A nombre del señor IVÁN SALAS RAMÍREZ, con cédula de identidad número 6-0235-0417.

Esta finca se encuentra ubicada en Distrito 01 El Carmen, Cantón 01 San José, Provincia 01 San José.

De la misma manera se certifica que no registra deudas pendientes por el pago de impuestos municipales, recolección de basura.

Dada en la ciudad de San José, a solicitud del señor IVAN SALAS RAMÍREZ, para efectos legales, el día 05 de julio del 2021.

Hago constar que los derechos y timbres de los correspondientes al presente documento se pagaron mediante el entero N°000294532310.

**SECRETARIA MUNICIPAL,
MUNICIPALIDAD DE SAN JOSE**

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACION DE PODER
NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-7106323-2021
CITAS DE INSCRIPCION: 20-598-1-1**

DATOS GENERALES DEL PODER

FECHA DE INSCRIPCION: 13/09/2004
CITAS DE ANTECEDENTE (TOMOS) : TOMO: 1724 FOLIO: 32 ASIENTO: 35
TIPO: PODER GENERALISIMO **ESTADO ACTUAL:** INSCRITO
PLAZO: FECHA DE INICIO: 04/07/2002 **VENCIMIENTO:** *-NO HAY*-
FACULTADES O RESTRICCIONES: SIN LIMITE DE SUMA, CONFIRIENDOLE AL EFECTO LAS FACULTADES DEL ARTICULO 1256 DEL CODIGO CIVIL.

PARTES DEL PODER

CITAS DE INSCRIPCION DE LA PARTE: 1-26-1-594 **FECHA:** 13/09/2004
TIPO DE PARTE: PODERDANTE **ESTADO DE LA PARTE:** INSCRITA
OCUPADO POR: EMPRESA PUERTA DEL LAGO SOCIEDAD ANONIMA **CEDULA JURIDICA:** 3-101-127495
PLAZO: FECHA DE INICIO: 04/07/2002

FACULTADES O RESTRICCIONES: VER FACULTADES DEL PODER

CITAS DE INSCRIPCION DE LA PARTE: 1-26-1-594 **FECHA:** 13/09/2004
TIPO DE PARTE: APODERADO **ESTADO DE LA PARTE:** INSCRITO
OCUPADO POR: IVAN SALAS RAMIREZ **CEDULA DE IDENTIDAD:** 6-0235-0417

PLAZO: FECHA DE INICIO: 04/07/2002

FACULTADES O RESTRICCIONES: VER FACULTADES DEL PODER

**NO EXISTEN AFECTACIONES INSCRITAS PARA EL PODER CERTIFICADO
 NO EXISTEN MOVIMIENTOS PENDIENTES PARA EL PODER CERTIFICADO
 NO EXISTEN OBSERVACIONES PARA EL PODER CERTIFICADO**

ESTA CERTIFICACION, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE DOCUMENTO PUBLICO CONFORME LO ESTABLECEN LOS ARTICULOS 369 DEL CODIGO PROCESAL CIVIL, 5 INCISO D) DE LA LEY DE CERTIFICADOS, FIRMAS DIGITALES Y DOCUMENTOS ELECTRONICOS N° 8454, Y EL DECRETO EJECUTIVO N° 35488-J, PUBLICADO EN LA GACETA N° 196, DEL 8 DE OCTUBRE DE 2009. EN DICHO MARCO LEGAL SE ESTABLECE LA OBLIGATORIEDAD DE RECIBIR ESTE DOCUMENTO POR PARTE DE LOS ENTES PÚBLICOS Y PRIVADOS, ASÍ COMO PARA LOS PARTICULARES, EN CASO DE QUE SE LE PRESENTEN PROBLEMAS PARA LA RECEPCIÓN DE ESTE DOCUMENTO Y APLICACIÓN DE SUS EFECTOS LEGALES, SIRVASE COMUNICARLO AL CENTRO DE ASISTENCIA AL USUARIO, TELEFONO. 2202-0888.

ESTIMADO USUARIO, EL REGISTRO NACIONAL LE INDICA QUE EL VALOR DE LA PRESENTE CERTIFICACION FUE ESTABLECIDO POR LA JUNTA ADMINISTRATIVA EN LA SUMA DE DOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS COLONES CON CINCUENTA CENTIMOS MAS LOS TIMBRES RESPECTIVOS; NINGUNA PERSONA FISICA O JURIDICA PUEDE VARIAR ESE VALOR.

EMITIDA A TRAVES DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES Y CON DATOS CONSULTADOS A UNA REPLICA OFICIAL DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO NACIONAL, A LAS 09 HORAS 10 MINUTOS Y 15 SEGUNDOS, DEL 05 DE JULIO DE 2021. PODRA SER VERIFICADA EN EL SITIO www.rnpdigital.com DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DIAS NATURALES. SI LA CERTIFICACIÓN CONTIENE ALGUNA INCONSISTENCIA EN LA INFORMACIÓN, FAVOR DE CONTACTAR A rnpdigital@rnp.go.cr, PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCIÓN.



- Bienes Monitoreados
- Búsqueda Gráfica Marcas
- Carrito de Compras
- Consultas Gratuitas ★
- Certificación Imágenes ★
- Detalle de Servicios
- Historial de Compras
- Historial de Usos
- Impuesto Personas Jurídicas
- Índice Personas Físicas
- Índice de Personas Jurídicas
- Transitorio III Ley 9428
- Mi Cuenta
- Mi Inventario
- Reserva de Matrícula
- Solicitud de Placas
- Salidas del País

Consulta de Personas Jurídicas por Identificación



Permite realizar una consulta por la identificación de la persona jurídica

Cédula Jurídica:

[Consultar](#)

CEDULA JURÍDICA:	3 101 127495
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL:	PUERTA DEL LAGO S.A.
CITAS DE PRESENTACION:	TOMO: 20 ASIENTO: 598
CITAS DE ANTECEDENTE:	TOMO: 0145 FOLIO: 458 ASIENTO: 248
ESTADO ACTUAL DE LA ENTIDAD:	INSCRITA 26974
NUMERO DE LEGALIZACION:	4000276325425

Emitido: 15-07-2021 a las 13:56

Archivo de Referencia

[Inicio](#)
[Reporte Patronos más Morosos](#)
[Validar Documento Digital](#)
[Buscar](#)

Consulta Morosidad Patronal

Dirección de Cobros

Cumplimiento Art. 74 Ley Constitutiva CCSS

Búsqueda de Patrono por Identificación

Tipo Identificación *

CEDULA JURIDICA

Número Identificación *

3 101 127495



BUSCAR

PATRONO / TI / AV AL DIA

Consulta realizada a la fecha:

15/07/2021

Nombre

PUERTA DEL LAGO S.A.

Lugar de Pago

HEREDIA

Situación

[Generar Documento Digital](#)

[Validar Documento Digital](#)

Para conocer si tiene deudas pendientes con otras instituciones usar los siguientes enlaces:





MINISTERIO DE TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO SOCIAL Y ASIGNACIONES FAMILIARES
DEPARTAMENTO GESTIÓN DE COBRO
Teléfono: 2547-3600, Fax: 2222-2376

15/07/2021
11:48:33

PAGUE EN LINEA BCR, PAGO DE SERVICIOS, CUOTAS Y PLANES, EL SERVICIO DE COBRO FODESAF

Con base en la información suministrada por la Caja Costarricense de Seguro Social la cual se encuentra en los registros del sistema de información de patronos morosos que lleva el Departamento de Gestión de Cobro de la Dirección General de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares, la cédula **3 101 127495** registrada por la CCSS a nombre del patrono **PUERTA DEL LAGO S. A.** no reporta deuda por concepto del tributo del 5% que todos los patronos públicos y privados tienen que pagar sobre planillas mensuales de sus trabajadores, de conformidad con el artículo 22 de la Ley 8783, reforma a Ley 5662 "Ley de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares".

Lo anterior en razón de que se encuentra al día con la CCSS o no está inscrito como patrono ante dicha institución.

Los datos de este documento están basados en un archivo de información generado el:
Deuda calculada con base en el último reporte de información suministrado por la C.C.S.S.

15/07/2021 4:03:24



FIRMADO DIGITALMENTE



REPUBLICA DE COSTA RICA
BANCO CENTRAL
CONSULTA POR CÉDULA JURIDICA
3-101-127495

La suscrita notaria con vistas al sistema digitalizado del Banco Central está inscrito el beneficiario final de la Sociedad Anónima Empresa Puerta el Lago, Sociedad Anónima cedula de persona jurídica 3-101-127495.

EL PRESENTE INFORME SE EXPIDE CONFORME A LAS 11:00 DEL 05 DE JULIO DEL 2021.

*****ADVERTENCIA*****

*****ESTE INFORME NO SURTE EFECTOS DE UNA CERTIFICACION Y ES NULO*****

*****SI NO CONSTAN LOS DERECHOS CANCELADOS EN SOLICITUD ADJUNTA*****

*****ULTIMA LINEA*****

Msc. Marcelo Rodríguez Alvarado



Aranceles y Honorarios

Acto	Traspaso o permuta de bien inmueble inscrito
Monto del traspaso:	¢ 40,000,000.00
Es vivienda:	No
Con declaración jurada:	Si
Con IVA:	Si
Honorario Traspaso:	¢ 578,750.00
Honorario Declaración Jurada:	¢ 60,500.00
IVA	¢ 83,102.37

Honorarios ¢ 722,351.37

Detalle Timbres

Timbre	Costo
Timbre del Colegio de Abogados (008)	¢ 11,000.00
Timbre de Registro (001)	¢ 200,000.00
Timbre Agrario Impuesto (004)	¢ 60,000.00
Timbre Fiscal (impuesto) (005)	¢ 625.00
Timbre Municipal	¢ 80,000.00
Timbre Archivo (006)	¢ 20.00
Impuesto de traspaso	¢ 600,000.00
Descuento 6%	¢ 17,498.70
Total	¢ 934,146.30

Resumen

Honorarios	¢ 722,351.37
Timbres e Impuestos	¢ 934,146.30
Total	¢ 1,656,497.67

Fundamento legal: artículo 74 Decreto N° 41457 -JP. Publicado en el Alcance N. 23 a la Gaceta N. 23 del 1 de febrero del 2019. .
 Artículo 14, Ley 5792: Viviendas de interés social pagarán 0.1% de timbre agrario sobre el valor de traspaso, viviendas afectadas por impuesto solidario de la Ley N. 8683 pagarán el 0.15% y las demás viviendas pagarán el 0.125%. ** Nota: En caso de que el acto sea permuta tomar en consideración que los timbres pagan por cada inmueble.

Actualmente el tope de interés social es de ¢65.801.000 (Sesenta y cinco millones ochocientos un mil colones), según acuerdo N° la Sesión 54-2019. Publicado en la Gaceta N. 184 del 30 de setiembre del 2019.

El pago de los timbres e impuestos se realiza por el mayor valor entre el indicado en documento y el valor fiscal.



Tasación de Enteros

Mensajes Importantes

Registro *

BIENES INMUEBLES



Acto *

TRASPASO DE BIENES INMUEBLES



Indicador *

INDIVIDUAL



Monto a tasar *

40,000,000.00

Boleta de Seguridad

Finca/Placa

Concepto

Municipalidad

MUNICIPALIDAD DE SAN JOSE



Monto D.G.T.D

600,000.00

Poderes/Peso RB (cantidad redondeada)

Tasación 428949274

Pago Neto 934,146.30

Cnt Enteros 00001



Anote el número de tasación y preséntelo en cualquier caja del Banco de Costa Rica para cancelar

Archivo de Referencia

**RECIBO DE DINERO**

Por este medio hago constar que el día de hoy he recibido conforme del señor IVAN SALAS RAMIREZ, cedula N° 6-0235-0417, la suma de ¢934.146.30, en concepto de gastos de inscripción de la Escritura Pública N°21-01. Se aclara que los honorarios recibidos no están contemplados en este recibo ya que se encuentran amparados en la correspondiente a la factura digital. Sin más que hacer constar firmo conforme en, en Lagos Centro Central Heredia, a las 14:00 horas del día 07 de julio del 2021

A handwritten signature in blue ink and a circular notary seal. The seal contains the text: LICDA. FLOR ROCÍO RIVERA ARGUEDAS, ABOGADA, C. 23163, NOTARIA PÚBLICA, COSTA RICA.

Licda. Flor Rocío Rivera Arguedas



Factura Electrónica

Licda. Flor Rocío Rivera Arguedas

Notario Publico, Carnet # 23163

Oficina en Guápiles, Costado Este del Centro Comercial Cuscatlán, oficina número Veintiuno

rocio.riveraarguedas@gmail.com

Teléfono Celular: 83688110

Fecha

7/7/2021

2:05 p. m.

Nº de factura

0010000101000000002

Medio de Pago: **EFFECTIVO** / Condición : **CONTADO**

Cliente

Cliente: Ivan Salas Ramirez

Cedula: 6-0235-0417

Lagos Centro Central Heredia

Teléfono: 8591-44-32

IvanSalasRamirez@gmail.com

Envíe a

Cliente: Ivan Salas Ramirez

Contado

Lagos Centro Central Heredia

Teléfono: 8591-44-32

Descripción	Unidades	Precio Unitario	Precio
Honorarios Protocolización de Acta N° 2 de Asamblea General Extraordinaria de Socios Accionistas de la Empresa Puerta el Lago S.A., Escritura Pública N° 20-1 Tomo 01	1	₡ 90 750,00	₡ 90 750,00
			₡ -
			₡ -
			₡ -
			₡ -
			₡ -
			₡ -
			₡ -

Observaciones / Instrucciones de pago:

Total parcial	₡ 90 750,00
Descuento	₡ -
Subtotal menos descuento	₡ 90 750,00
IVA	13,00%
Total impuestos	₡ 11 797,50
Envío	₡ -

El detalle adjunto en la factura corresponde a los honorarios establecidos según decreto ejecutivo cuarenta y un mil novecientos treinta - JP, del veintidos de mayo de dos mil diesinueve.

TOTAL FACTURA ₡ **102 547,50**



Factura Electrónica



Licda. Flor Rocío Rivera Arguedas

Notario Publico, Carnet # 23163

Oficina en Guápiles, Costado Este del Centro Comercial Cuscatlán, oficina número Veintiuno

rocio.riveraarguedas@gmail.com

Teléfono Celular: 83688110

Fecha

7/7/2021

2:10 p. m.

Nº de factura

0010000101000000003

Medio de Pago: **EFFECTIVO** / Condición : **CONTADO**

Cliente

Cliente: Ivan Salas Ramirez

Cedula: 6-0235-0417

Lagos Centro Central Heredia

Teléfono: 8591-44-32

IvanSalasRamirez@gmail.com

Envíe a

Cliente: Ivan Salas Ramirez

Contado

Lagos Centro Central Heredia

Teléfono: 8591-44-32

Descripción	Unidades	Precio Unitario	Precio
Honorarios por Traspaso de Finca . Escritura Pública N° 21-1 Tomo 01	1	₡ 578 750,00	₡ 578 750,00
Honorarios por Declaración Jurada en Escritura Pública. N° 21-1 Tomo 01	1	₡ 60 500,00	₡ 60 500,00
			₡ -
			₡ -
			₡ -
			₡ -
			₡ -
			₡ -
			₡ -
			₡ -

Observaciones / Instrucciones de pago:

Total parcial	₡ 639 250,00
Descuento	₡ -
Subtotal menos descuento	₡ 639 250,00
IVA	13,00%
Total impuestos	₡ 83 102,50
Envío	₡ -
TOTAL FACTURA	₡ 722 352,50

El detalle adjunto en la factura corresponde a los honorarios establecidos según decreto ejecutivo cuarenta y un mil novecientos treinta - JP, del veintidos de mayo de dos mil diesinueve.



Referencias

Bibliografía

Dobles, D. I. (2017). *Ley sobre inscripcion de documentos en el registro publico* . Costa Rica: Investigaciones Juridicas S.A.

Meza, A. J. (2020). *Codigo de comercio*. Costa Rica: Editorial Investigaciones Juridicas SA.

Perez, V. P. (1994). *Derecho Privado*. San José´: Litografia e Imprenta LIL, S.A.

Sánchez, R. S. (2018). Codigo Notarial . En R. S. Sánchez, *Codigo Notarial* (pág. 13). San José: Juridica Continental.

Sanchez, R. S. (2018). *Codigo Notarial y Legislacion Notarial Resgistrat*. Costa Rica: Editorial Juridica Continental.

Vindas, G. P. (2020). *Codigo Civil* . Costa Rica: Editorial Investigaciones Juridicas S.A.