

Universidad Internacional de las Américas

**Sistema de Estudios de Posgrado Derecho.
Especialidad en Derecho Notarial y Registral**

**Tema de la Investigación: Compraventa de un Inmueble con
Constitución de Hipoteca
Caso # siete**

**MODALIDAD DE PROYECTO PARA OPTAR POR LA ESPECIALIDAD
EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

Johanna María Gamboa Bonilla

Msc. Silvia Madrigal Córdoba

Sede Aranjuez

San José, Costa Rica, octubre, 2024

Tabla de Contenido

INTRODUCCIÓN	3
Descripción del caso	3
Propósitos del análisis del caso.....	5
MARCO NORMATIVO	7
Normas jurídicas	7
ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN	39
INSTRUMENTO NOTARIAL	55
REFERENCIAS	105
APÉNDICES	107

INTRODUCCIÓN

El tema que se me ha designado a desarrollar en el presente trabajo para optar por la Especialidad en Derecho Registral y Notarial, versa en un análisis jurídico y los pasos requeridos para la realización del acto notarial, lo anterior me conllevará a culminar con el caso práctico a realizar, este caso debe de cumplir con una debida asesoría legal, y los debidos actos notariales que como profesional y especialista en notariado me permitirán confeccionar un instrumento legal adecuado y con la seguridad jurídica para los usuarios, el cual deberá de ir acompañado de una debida diligencia, para asegurar que el negocio jurídico que se plasme cumpla con los requerimientos legales y notariales antes, durante y después del negocio jurídico y se culmine con la debida inscripción en el Registro Nacional.

Es importante recalcar que es parte esencial del Notario Público asesorar a los usuarios, y confirmar efectivamente si el negocio jurídico a realizar cumple con todos los requerimientos legales para su realización, así mismo y como fedatarios públicos el actuar será de manera imparcial y objetiva en relación con todas las personas que intervengan en los actos o contratos otorgados en su presencia, conforme a lo establecido en el artículo 35 del Código Notarial. Dicho lo anterior, es de suma importancia describir el caso, analizarlo y realizar el procedimiento adecuado en cumplimiento de lo establecido en la normativa vigente, para lo cual se procederá a explicar detalladamente el caso que se pondrá en práctica.

Descripción del caso

La dirección de posgrados de la Universidad Internacional de las Américas procede a asignarme el caso llamado: “Compraventa de un Inmueble con Constitución de Hipoteca” el cual cito:

A su notaria se presenta el señor Pedro Rojas Madriz, en representación de la sociedad anónima Los Pinos S.A a vender una propiedad ubicada en Grecia,

Alajuela. En esta sociedad don Pedro es socio mayoritario (70%) y esposa Odilie Rojas Contreras minoritaria (30%). El capital social es de un millón de colones.

Dicha propiedad está libre de gravámenes hipotecarios y soporta una servidumbre de paso. El precio de la venta es de Sesenta millones de colones y mide 1250 metros cuadrados. Terreno para construir.

La compradora es la Fundación Paz y esperanza. Su representante es Ernesto José Marín Portugués. Al firmarse la escritura la Fundación entregará cuarenta millones de colones, producto de donaciones, y el resto a un plazo de 3 años en tractos semestrales con los intereses que permita la ley, tanto corrientes como moratorios.

La compra se hace con la finalidad de edificar una clínica de especialidades médicas para personas de la zona de Occidente, de escasos recursos o en estado de vulnerabilidad.

Expuesto el caso, es de suma importancia analizar a cada una de los usuarios presentes en el negocio jurídico supra citado, y sus respectivas representaciones al actuar como representantes de una sociedad y fundación; así mismo la respectiva revisión de la propiedad la cual es el objeto de dicho acto jurídico, de esta manera se podrá guiar a los usuarios e indicar la forma idónea y apegada a la legalidad de como realizar la compraventa e hipoteca supra citada, e ir plasmando de esta manera las voluntades de cada uno de ellos de una manera idónea y en cumplimiento de la normativa.

Dicho lo anterior se describen las partes intervinientes, que se presentarán ante mí a la Notaria, en mi oficina abierta en San José, Escazú Village, torre dos, segundo piso, y el objeto de dicha negociación:

- I. La vendedora la sociedad Los Pinos Sociedad Anónima, representada por el señor Pedro Rojas Madriz.

- II. La compradora y deudora la Fundación Paz y Esperanza, representada por el señor Ernesto José Marín Portugués.
- III. Finca de la Provincia de Alajuela, matrícula de folio real número: Uno dos cinco cero dos cero – cero cero cero.

Propósitos del análisis del caso

En cumplimiento de los lineamientos deontológicos del Notariado Costarricense, los cuales establecen los principios éticos y reglas jurídicas, sobre los que se fundamenta el ejercicio profesional del Notario en aras del orden, la seguridad, la paz, la solidaridad, la equidad y la justicia, es mi deber como profesional, tener como objetivo principal la realización del análisis del negocio jurídico solicitado, verificar cuales son las partes que intervienen en el negocio y la revisión y validación del bien inmueble objeto de dicha negociación.

Dicho lo anterior, y con el fin de que el análisis jurídico a realizar permita como meta a alcanzar una adecuada asesoría a los usuarios y seguidamente la elaboración de un instrumento notarial seguro y eficiente que cumpla con los requerimientos legales, en el cual se respete la voluntad de los usuarios y con una actuación notarial correcta conforme se demanda a los notarios públicos, es por ello que es parte fundamental para lograr brindar una asesoría especializada, confiable y eficiente para cada uno de los usuarios que requieran de los servicios notariales asesorar de una forma profesional y con los conocimientos que debe de caracterizar a cada notario público en nuestro país.

La estrategia a aplicar para poder dar un análisis correcto, con un conocimiento adecuado lo cual permita la elaboración de un instrumento jurídico apto, es realizar como primer paso un análisis de los actos solicitados, para lograr lo anterior es necesario conocer y analizar el caso, lo cual será posible escuchando las manifestaciones de los usuarios, los cuales conocen la esencia del negocio a fondo, y lo que desean, lo anterior se logrará dando una cita a los usuarios, esto con el fin de que procedan a explicar de una forma más personalizada el negocio pensado y las condiciones del mismo, lo que permitirá ir valorado cada aspecto expuesto del negocio para expresar cual es la línea jurídica a seguir, las recomendaciones pertinentes de sus manifestaciones y el acto a ejecutar en el instrumento notarial.

Un vez planteada la estrategia supra citada se debe de proceder a realizar un análisis exhaustivo de las figuras jurídicas aplicables al negocio jurídico, las cuales son la compraventa e hipoteca, dichas figuras darán el sustento jurídico para la realización de dicho acto, se procederá explicar a los usuarios lo que conlleva un acto de compraventa y la constitución de una hipoteca para esto se recurrirá al uso de la normativa y en esencial el uso de guía de calificación registral, que plasma en ella los requisitos que se deben de cumplir en la elaboración del instrumento notarial a desarrollar.

Seguidamente y una vez analizado el negocio y la línea a seguir, y verificado que el negocio solicitado por los usuarios se pueda elaborar conforme a lo normativa y a los requisitos aplicables debidamente analizados, se procederá con recibir a las partes y se les solicita de previo número de finca, cédulas jurídicas de las personas jurídicas intervinientes, lo anterior con el fin de poder identificar que las representaciones se encuentren a derecho, y que la finca se encuentre a nombre de la sociedad que desea venderla y sus antecedentes estén en orden.

Lo anterior llevará a realizar un debido estudio pre-escriturario que implicará la revisión de cada una de las obligaciones de la fundación, la sociedad, y la finca; tanto a nivel tributaria como municipal, así como las representaciones indicadas, lo cual va a permitir dar una garantía que todo esté en orden antes de la ejecución del instrumento notarial y que las voluntades de los usuarios se puedan realizar con plena seguridad y con suficiente certeza jurídica.

Después de haber realizado todas las comprobaciones de los documentos obtenidos y consultas realizadas, de asesorar a los usuarios escuchando sus voluntades, e indicando cual será la línea a seguir se procederá a culminar con la elaboración del instrumento notarial de compraventa e hipoteca solicitado por las partes.

MARCO NORMATIVO

Normas jurídicas

Como sustento al presente caso se utilizarán las normas jurídicas aplicables al caso en concreto, las cuales otorgarán la fundamentación y el sustento jurídico necesario, con el fin de llevar a cabo una asesoría y desarrollo del instrumento notarial de compraventa y constitución de hipoteca, así mismo se hará mención a las guías de calificación registral, lineamientos de la función notarial, jurisprudencia los cuales serán elementos que estarán presentes en el análisis, para lo cual se procede a indicar dicha normativa:

- Código Notarial.
- Código Civil.
- Código Comercio.
- Ley de fundaciones.
- Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor.
- Lineamientos para el ejercicio y control del servicio Notarial.
- Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense.
- Jurisprudencia y Doctrina nacional.
- Guía de Calificación del Registro Inmobiliario - Subdirección Registral, Versión 1.13. Setiembre 2024.
- Decreto Ejecutivo 41457. Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado.

Se procederá a realizar el análisis de la normativa en cuanto a la función del Notario Público, se debe de tener claro que es un notario público, su competencia y responsabilidad frente a terceros, para dicho se citarán algunos artículos del Código Notarial [cn] Ley N°7764 de 1998. 22 de noviembre de 1998. (Costa Rica)

Código Notarial Ley N°7764 de 1998

Artículo 1: El Notariado Público. “El notariado público es la función pública ejercida privadamente. Por medio de ella, el funcionario habilitado asesora a las personas sobre la correcta formación legal de su voluntad en los actos o contratos jurídicos y da fe de la existencia de los hechos que ocurran ante él.”

Artículo 2: Definición de Notario Público “(...) es el profesional en Derecho, especialista en Derecho Notarial y Registral, habilitado legalmente para ejercer la función notarial. En leyes, reglamentos, acuerdos y documentos, cuando se use la palabra notario debe entenderse referida al notario público.”

Artículo 6: Deberes del Notario “(...), están obligados a tener una oficina abierta al público y brindar los servicios que se les requieran, de lo cual solo pueden excusarse por causa justa, moral o legal. Deben asesorar debidamente a quienes les soliciten los servicios para la correcta formación y expresión legal de su voluntad en los actos jurídicos que realicen.”

Artículo 15: Responsabilidades “(...), son responsables por el incumplimiento de sus obligaciones y deberes profesionales, así como por la violación de las leyes y sus reglamentos. Esta responsabilidad puede ser disciplinaria, civil o penal. Carecerá de validez cualquier manifestación de las partes en que el notario sea relevado de responsabilidad por el incumplimiento de sus obligaciones.”

Artículo 15: Deber de presentar índices “(...), Los notarios públicos y funcionarios consulares en funciones de notarios, deben presentar, quincenalmente, al Archivo Notarial índices con la enumeración completa de los instrumentos autorizados y los requisitos que señale esta oficina.”

Artículo 30: Competencia material de la función “La persona autorizada para practicar el notariado, en el ejercicio de esta función legítima y autentica los actos

en los que interviene, con sujeción a las regulaciones del presente código y cualquier otra resultante de leyes especiales, para lo cual goza de fe pública. Las dependencias públicas deben proporcionarle al notario toda la información que requiera para el cumplimiento óptimo de su función.

Artículo 31: Efectos de la fe pública “El notario tiene fe pública cuando deja constancia de un hecho, suceso, situación, acto o contrato jurídico, cuya finalidad sea asegurar o hacer constar derechos y obligaciones, dentro de los límites que la ley le señala para sus atribuciones y con observación de los requisitos de ley. En virtud de la fe pública, se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él.

Artículo 33: Actuaciones notariales: “Los notarios deben actuar en los protocolos autorizados y se ajustarán a las formalidades y limitaciones previstas para el efecto, con las excepciones que resulten del presente código y otras leyes.

Artículo 34: Alcances de la función notarial “Compete al notario público:

- a) Recibir, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico las manifestaciones de voluntad de quienes lo requieran, en cumplimiento de disposiciones legales, estipulaciones contractuales o por otra causa lícita, para documentar, de forma fehaciente, hechos, actos o negocios jurídicos.
- b) Informar a los interesados del valor y la trascendencia legales de las renunciaciones que hagan, así como de los gravámenes legales por impuestos o contribuciones que afecten los bienes referidos en el acto o contrato.
- c) Afirmar hechos que ocurran en su presencia y comprobarlos dándoles carácter de auténticos.
- d) Confeccionar los documentos correspondientes a su actuación.
- e) Entablar y sostener, con facultades suficientes, las acciones, las gestiones o los recursos autorizados por la ley o los reglamentos, respecto de los documentos que haya autorizado.
- f) Asesorar jurídica y notarialmente.

- g) Realizar los estudios registrales.
- h) Efectuar las diligencias concernientes a la inscripción de los documentos autorizados por él.
- i) Autenticar firmas o huellas digitales.
- j) Expedir certificaciones.
- k) Realizar las diligencias que le encomienden autoridades judiciales o administrativas, de acuerdo con la ley.
- l) Tramitar los asuntos a que se refiere el título VI de este Código.
- m) Realizar subastas públicas y hacer constar su resultado en todos los procesos de ejecución extrajudicial sobre bienes muebles sobre los cuales se haya constituido una garantía mobiliaria de conformidad con el procedimiento establecido en la ley. Además, podrá realizar subastas públicas y hacer constar su resultado en los casos de ejecución extrajudicial de prendas sobre vehículos en aquellos procesos de ejecución extrajudicial pactados de acuerdo con las reglas establecidas para dichas ejecuciones conforme a la ley.
- n) Ejecutar cualesquiera otras funciones que le asigne la ley.

Artículo 35: Imparcialidad de la actuación “Como fedatarios públicos, los notarios deben actuar de manera imparcial y objetiva en relación con todas las personas que intervengan en los actos o contratos otorgados en su presencia.

Artículo 36: Solicitud de los servicios “Los notarios actuarán a solicitud de parte interesada, salvo disposición legal en contrario. Deben excusarse de prestar el servicio cuando, bajo su responsabilidad, estimen que la actuación es ilegítima o ineficaz de conformidad con el ordenamiento jurídico o cuando los interesados no se identifiquen adecuadamente.

Artículo 38: Secreto profesional “Los notarios están obligados a guardar el secreto profesional de las manifestaciones extraprotocolares expresadas por las partes y demás interesados en el acto o contrato.

Artículo 39: Identificación de los comparecientes. “Los notarios deben identificar, cuidadosamente y sin lugar a dudas, a las partes y los otros intervinientes en los actos o contratos que autoricen. Los identificarán con base en los documentos legalmente previstos para el efecto y cualquier otro que consideren idóneo. En el acto o contrato notarial, deben indicar el documento de identificación y dejarse copia en el archivo de referencias, cuando lo consideren pertinente.

Artículo 40: Capacidad de las personas. “Los notarios deberán apreciar la capacidad de las personas físicas, comprobar la existencia de las personas jurídicas, las facultades de los representantes y, en general, cualquier dato o requisito exigido por la ley para la validez o eficacia de la actuación.

Artículo 43: (...) Protocolo es el conjunto de libros o volúmenes ordenados en forma numérica y cronológica, en los cuales el notario debe asentar los instrumentos públicos que contengan respectivamente los actos, contratos y hechos jurídicos sometidos a su autorización.

Artículo 45: Empleo de los tomos. “Los notarios deberán actuar en su protocolo, excepto en las actuaciones conjuntas o extraprotocolares (...)

Artículo 47: Archivo de referencias. “Los notarios deben llevar un archivo de referencias con los documentos o comprobantes referidos en las escrituras matrices y que, conforme a la ley, deben quedar en su poder. Estos documentos o comprobantes serán enumerados con foliatura corrida.

Artículo 48: Copias de instrumentos públicos. “Todo notario público deberá conservar en sus archivos una copia, firmada por él, de todos los instrumentos públicos que autorice y deberá hacer constar el número de folio correspondiente a los documentos o comprobantes en el archivo de referencia, si existieren.

Artículo 79: (...) Documento notarial es el expedido o autorizado por el notario público o funcionario consular en el ejercicio de funciones notariales, dentro de los límites de su competencia y con las formalidades de ley.

Artículo 71: Idioma. “Los documentos notariales deben redactarse en español, salvo los vocablos técnicos expresados en otro idioma, nombres de personas, marcas, sitios o lugares, cuya traducción no proceda, o las expresiones de uso común o que se considere necesario introducir para la correcta comprensión y eficacia del instrumento. En este último caso, deberá indicarse a continuación y entre paréntesis el significado en español.

Artículo 73: Escritura y forma de los documentos. “Los documentos notariales deben estar manuscritos o mecanografiados, caracteres legibles y tinta o impresión indelebiles. El texto del documento debe escribirse en forma continua, sin dejar espacios en blanco. Siempre deberán respetarse los márgenes, pero carecerán de validez las palabras escritas en ellos, salvo que se trate de notas marginales en el protocolo, autorizadas por la ley. Excepto las escrituras matrices del protocolo, los documentos que el notario autorice deben llevar siempre su firma, el sello blanco, el respectivo código de barras y cualquier otro medio idóneo de seguridad, determinado por la Dirección Nacional de Notariado. Los documentos inscribibles en el Registro Nacional, además de los requisitos anteriores, deben cumplir con los requisitos de seguridad establecidos por esta institución.

Artículo 81: Escritura. “La escritura pública constará de tres partes: introducción, contenido y conclusión. La introducción estará compuesta por el encabezamiento, la comparecencia y las representaciones. El contenido estará formado por los antecedentes y las estipulaciones de los comparecientes. La conclusión incluirá las reservas y advertencias notariales, las constancias, el otorgamiento y la autorización.

Artículo 82: Encabezamiento. “Toda escritura se iniciará con su número, el nombre y los apellidos del notario, su condición de tal y el lugar de su oficina. Cada tomo del protocolo tendrá su numeración autónoma, que se iniciará con el número uno.

Artículo 83: Comparecencia. “En la comparecencia se expresarán el nombre y los apellidos de los comparecientes, la clase de documento de identificación que porten con el número si lo tuviere, el estado civil, el número de nupcias, la profesión u ocupación, el domicilio y la dirección exactos, así como la nacionalidad si son extranjeros.

Artículo 84: Representaciones. “Cuando el compareciente actúe en nombre de otra persona, física o jurídica, deberá indicarse a quién representa, con expresión del nombre y los apellidos de esta, así como las calidades referidas en el artículo anterior y, en su caso, la clase y el número, si lo tuviere, del documento de identificación o el nombre, el domicilio y la dirección exactos de la persona representada. El notario público dará fe de la personería vigente con vista del documento donde conste, mencionando el funcionario que la autoriza y la fecha; además, dejará agregado el poder original en su archivo de referencias. Cuando la personería conste en registros públicos, indicará la personería vigente con vista del registro respectivo. De comprobarse que la personería indicada no está vigente, se cancelará el asiento de presentación. (...) Cuando un acto o contrato se realice por medio del apoderado, el notario deberá consignar las referencias del instrumento donde consta dicho poder.

Artículo 86. Antecedentes. “El notario público consignará, si lo estimare necesario o a solicitud de los comparecientes, la relación de todas las circunstancias de hecho o jurídicas, que constituyan antecedentes del acto o negocio otorgado. De igual modo indicará, si fuere indispensable, la condición de los comparecientes respecto de los bienes objeto del otorgamiento.

Artículo 87. Estipulaciones. “El notario público redactará, en forma clara y detallada, el acto o contrato, ajustando lo expresado por los comparecientes a las disposiciones legales, en la forma requerida para que surta los efectos jurídicos respectivos.

Artículo 88. Escrituras públicas relativas a inmuebles. “Si se tratare de escrituras relativas a inmuebles sujetas a inscripción en el Registro Público, deberán indicarse la provincia y el número de finca. También deberán indicarse expresamente la naturaleza, la medida, la situación y los linderos.

Artículo 89: Reservas y advertencias notariales. “La conclusión se iniciará con todas las advertencias y reservas que el notario público debe hacer, por ley, a los comparecientes.

Artículo 90: Constancias. Además de cualquier otra constancia que exija la ley, el notario público deberá dejar constar que: a) Le han presentado los documentos que sirven como prueba para daciones de fe específicas y que deban agregarse al archivo de referencias conforme a la ley. b) Ha tenido a la vista los documentos no esenciales a que se refiere la escritura y la circunstancia de que estos quedan agregados al archivo de referencias, si así lo dispusiere el notario.

Artículo 91. Otorgamiento. “Al concluirse el acto, el notario deberá leer el contenido de la escritura a los comparecientes y, en su caso, a los testigos; asimismo, deberá permitirles a los sordos leerlas por sí mismos y dejará constancia de ello y del consentimiento o la aprobación de los interesados.

Artículo 92. Autorización. (...) a) El nombre, los apellidos, los domicilios y la identificación de los testigos) La indicación de que se han extendido o no una o más reproducciones en el mismo acto de firmarse la escritura o de que se expedirán en el término de ley. c) La constancia que firman el notario público, los testigos instrumentales, los de conocimiento y los intérpretes en su caso, así como los

comparecientes o el motivo por el cual estos no firman. d) El lugar, la hora, el día, mes y año en que se autoriza la escritura. e) Las notas necesarias para salvar errores, llenar omisiones y hacer aclaraciones o modificaciones. f) Las firmas de quienes intervienen en la escritura o las huellas digitales de los comparecientes, en su caso. (...)

Artículo 93. Lugar y orden de las firmas. Las firmas de los comparecientes deberán consignarse en forma seguida, sin ningún espacio entre el fin de la escritura y el inicio de las firmas. Primero firmarán los comparecientes y los testigos, en su caso; al final, el notario autorizante. El incumplimiento se sancionará de acuerdo con este código.

Artículo 95. Presunciones. “Aunque no se indique expresamente, en toda escritura se presume que: a) El notario público ha identificado debidamente a las partes, los intérpretes y testigos de conocimiento, en su caso (...)”

Artículo 100. Comparecencia de partes en hipotecas comunes. “En la constitución de hipotecas comunes, no es necesaria la aceptación del acreedor y, en la cancelación, no se requiere la intervención del deudor.”

Artículo 108. (...) Actos extraprotocolares son las reproducciones de instrumentos públicos, certificaciones de documentos, piezas de expedientes o de inscripciones, traducciones y cualquier otra actuación o diligencia que el notario público, autorizado por ley, lleva a cabo fuera del protocolo.

Artículo 109. Traducciones. El Notario Público, por sí y bajo su responsabilidad, podrá autorizar sus propias traducciones de documentos, instrumentos, cartas u otras piezas no redactadas en idioma distinto del español. A la traducción, deberá adjuntársele el original o una copia autenticada por el notario, quien consignará en el documento original la razón de identidad correspondiente; además, deberá dejarse una reproducción en el archivo de referencias (...)

Artículo 111. Autenticación de firmas y huellas digitales. “El notario podrá autenticar firmas o huellas digitales, siempre que hayan sido impresas en su presencia; para ello debe hacer constar que son auténticas. Del mismo modo se procederá cuando una persona firme a ruego de otra que no sabe o no puede hacerlo; en este caso, debe firmar en presencia del notario. Los documentos privados en que se practiquen autenticaciones, conservarán ese mismo carácter.”

Artículo 112. Clases de reproducciones. “Las reproducciones de instrumentos públicos pueden consistir en testimonios, certificaciones y copias auténticas.”

Artículo 113. “Expedición de testimonio. Solamente el notario podrá expedir testimonios de los instrumentos públicos otorgados en su protocolo, mientras el respectivo tomo esté en su poder. Si ya el protocolo hubiere sido devuelto a la oficina correspondiente, los testimonios podrán ser expedidos por el notario o el funcionario encargado de custodiar el tomo, salvo lo dispuesto por el artículo 123.”

Artículo 114. Estructura de los testimonios. “Los testimonios constituyen la reproducción del instrumento público original. Constan de dos partes: la copia literal, total o parcial, de la matriz y el engrose, que le confiere calidad ejecutoria para producir los efectos jurídicos respectivos.”

Artículo 115. Engrose. El engrose debe hacer constar que se reproduce el instrumento matriz, identificándolo con su número, la página donde se inicia y el tomo del protocolo donde consta; la conformidad de la confrontación con el original; además, si se trata del primer testimonio o de ulterior y en qué momento se expide, así como el lugar, la hora y la fecha, si se extiende con posterioridad a la autorización de la matriz. En la reproducción parcial debe expresarse esta circunstancia. Al expedirse el testimonio en virtud de orden judicial o de funcionario autorizado por ley, en el engrose se indicará el tribunal o el funcionario que lo ordena, su nombre y el cargo que desempeña, la fecha de la orden o la hora

y la fecha de la resolución respectiva. El notario deberá firmar el testimonio e imprimir al lado o al pie su sello.

Artículo 116. Reproducción de testimonios. “En los testimonios, la reproducción debe imprimirse de modo que se garantice la permanencia indeleble del texto.”

Artículo 117. Clases de testimonios. Los testimonios son primeros o ulteriores. Los primeros son los expedidos al firmarse la escritura original o dentro de los diez días hábiles siguientes y serán firmados por el notario y las partes cuando estas lo deseen. Los ulteriores son los expedidos en cualquier otra oportunidad. El notario los extenderá o, en su caso, el Archivo Notarial, cuando cualquiera de las partes o una persona con interés legítimo lo solicite, o lo ordene algún funcionario autorizado por ley. Aun cuando el tomo respectivo esté depositado, el notario podrá expedir testimonios de escrituras que haya autorizado.

Artículo 118. Correcciones en los testimonios. Al copiarse la escritura original, podrán incorporarse al testimonio las adiciones y enmiendas practicadas en la matriz o bien agregarse por medio de nota al pie. Los errores y las omisiones de copia que se detecten al expedir el testimonio, se especificarán y salvarán a continuación del engrose, como nota antes de la firma respectiva. Los que se adviertan después podrán enmendarse mediante razón notarial, fechada y autorizada por el notario público, al pie del testimonio. Con igual autorización, los errores y las omisiones del engrose podrán corregirse después de la firma del testimonio. El notario que, con vista en la matriz, corrija un error inexistente en ella, será sancionado según este código, sin perjuicio de la responsabilidad penal.

Artículo 119. Razones notariales. “Las reproducciones de instrumentos públicos y documentos extraprotocolares, podrán llevar al pie las razones notariales exigidas por las leyes y los reglamentos para efectos administrativos o de otra índole; no será necesario anotar en la matriz las razones consignadas en dichas reproducciones.”

Artículo 166. Honorarios. “Los notarios públicos cobrarán honorarios según se establezca en el arancel respectivo. Corresponde al Colegio de Abogados de Costa Rica realizar las fijaciones y someterlas a la aprobación del Ministerio de Justicia y Paz, que las promulgará vía decreto ejecutivo.”

Artículo 168. Obligación de dar recibo. Los notarios deberán extender recibos oficiales por todas las sumas de dinero que reciban y dejar constancia de haber recibido o no los honorarios y derechos de las escrituras inscribibles en alguno de los registros públicos; también indicarán las cantidades recibidas y el concepto. La omisión de esta razón hará presumir que los honorarios y demás gastos necesarios fueron cubiertos satisfactoriamente.

Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial (2013)

Una vez citados los anteriores artículos del Código Notarial, es de gran importancia citar los artículos atinentes de los lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial (2013) para iniciar en su artículo 1 expresa que la función notarial da una potestad estatal, la cual representa una asesoría que tiende a ser la correcta expresión legal de la voluntad de los usuarios, su fin: Legitimar actos y contratos que el Estado reconoce como tales cuando interviene un notario debidamente habilitado a solicitud de parte.

A su vez en su artículo 2 indica lo siguiente en relación a la potestad delegada por el estado al notario público y cito:

Artículo 2. “(...) 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.”

Por su parte los artículos 3 y 3 bis establecen la obligación y rogación y en los casos en donde se puede tener objeción de conciencia y cito:

Artículo 3. “Obligación de servicio y rogación. A solicitud del interesado, es obligación del notario brindar el servicio, dentro del marco de la legalidad, razonabilidad y proporcionalidad, salvo excusa justa, moral, por principios de conciencia debidamente razonados, o legal.”

Artículo 3bis. “Objeción de conciencia. El Notario que por razones morales y de conciencia se negare brindar el servicio, lo informará así a la Dirección Nacional de Notariado, mediante comunicación escrita debidamente razonada y justificada, indicando los servicios en que alega la objeción de conciencia.”

Ahora bien, estos lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial (2013) establecen cuatro puntos importantes que todo notario público debe de cumplir cuando los usuarios acuden a buscar su asesoría, para lo cual se citan los siguientes artículos:

Artículo 4. Imparcialidad. “El notario público debe actuar de manera objetiva e imparcial en relación con las personas que intervengan en los actos o contratos otorgados, apegado a los valores de integridad, coherencia, honestidad y transparencia.”

Artículo 5. Inhibición. “El notario debe inhibirse de prestar el servicio en los casos de excusa y prohibición que establece el Código Notarial.”

Artículo 6. Competencia del notario institucional. “El notario institucional solamente está facultado para autorizar actos o contratos en que sea parte la institución para la que labora. No podrá brindar servicio privado, ni cobrar honorarios.”

Artículo 7. Honorarios. “Es obligación para los notarios cobrar los honorarios de conformidad con lo dispuesto en el Código Notarial y el Arancel respectivo, y les

queda prohibido transar en esta materia. Se excluyen de esta disposición los notarios consulares, los de la Notaría del Estado y los Institucionales.”

Todo notario público tiene la obligación conforme lo establecen estos lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial (2013) en mantener un archivo de referencias y de copias de instrumentos públicos para tal fin se indican los siguientes artículos:

Artículo 21. “(...) Los archivos de referencias y copia de instrumentos públicos podrán ser compilados por el notario, en forma física o digital. En este último caso deberá cumplirse con la normativa que dicte o acepte el Consejo Superior Notarial. Los archivos de referencia y de copia de instrumentos públicos son de carácter privado, no son objeto de consulta pública.”

Artículo 22. “(...) La conservación, custodia y forma de llevar este archivo es responsabilidad exclusiva del notario y objeto de control por las autoridades competentes, salvo lo dispuesto en el artículo anterior para los archivos digitales. El plazo mínimo de conservación y custodia será de diez años contados a partir de la fecha del documento notarial.”

Por su parte el artículo 29 de los lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial (2013) establece que todos notarios que estén debidamente habilitados deben de contar con los medios de seguridad establecidos, y utilizarlos conforme corresponda para cada actuación notarial, dichos medios son los siguientes y cito:

Artículo 30. “a) El papel de seguridad notarial, b) Las boletas de seguridad, c) El sello blanco, d) El sello de tinta, e) Los archivos de referencia, f) Las copias de instrumentos públicos, g) La firma manuscrita, h) La firma digital del notario, la cual deberá ser emitida en los términos y condiciones establecidos en la Ley 8454 Certificados, firmas digitales y documentos electrónicos.”

Artículo 30. Uso de papel de seguridad. Las actuaciones notariales que reproducen el contenido protocolar -testimonios de escritura y los emitidos en virtud de la potestad certificadora depositada en el notario, deben plasmarse en papel de seguridad notarial, salvo norma o disposición en contrario. Su uso es personalísimo y obligatorio. Solo se le autorizará y entregará papel de seguridad notarial al igual que los otros mecanismos de seguridad, al Notario que se encuentre al día en todos sus deberes funcionales. El número máximo de líneas a utilizar es de 30 en cada página.

Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense

Para finalizar la normativa en cuanto a las regulaciones que debe de cumplir todo notario público para una correcta función notarial, establecidas tanto en el Código Notarial, así como en los lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial (2013), es importante tener claros los principios éticos y las reglas jurídicas que rigen a todo notario público en su ejercicio profesional para lo cual cito los siguientes artículos en relación a los Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense (2014).

Principios Universales

- 1) **Probidad u honestidad:** Supone un profesional: escrupuloso, recto, íntegro, honrado, probo y honesto entendido esto como contenido de una conducta profesional y como forma de vida privada o pública, la cual se vería alterada cuando perjudique a terceros, dañen la imagen del gremio, alteren el orden público o exista conflictos de intereses.
- 2) **Ciencia y conciencia:** Son aquellos principios éticos referentes al conocimiento técnico y su aplicación responsable en la práctica profesional.

Principios específicos

1) Veracidad: el primer deber del notario es expresar, en los instrumentos públicos protocolares o actos extra protocolares que otorgue, la verdad, ajustarse a los hechos, presenciar los actos y discernir las intenciones de los intervinientes.

2) Contralor integral de legalidad: el notario sólo debe autorizar actos o contratos conforme al ordenamiento jurídico y otorgar instrumentos de plenos efectos.

3) Imparcialidad: como representante del Estado, debe actuar con imparcialidad respecto a todas las partes intervinientes. No ha de confundir imparcialidad con neutralidad, pues el deber de equidad lo obliga a no permitir que una parte fuerte se aproveche de una débil.

4) Objetividad de actuación: en cuanto a los hechos y personas que al notario corresponde conocer, tiene el deber de documentar la realidad que aprecia de acuerdo con sus competencias cognitivas, haciendo uso de los medios usuales de carácter científico y tecnológico, sin abordar campos propios de juicios periciales o especializados.

5) Desinterés: el notario debe recibir la remuneración de ley por sus servicios, hacer prevalecer la correcta formación legal de la voluntad de los comparecientes y carecer de interés patrimonial o de cualquier otra índole en los negocios en que interviene.

6) Prohibiciones e incompatibilidades: para garantizar la imparcialidad, el notario debe abstenerse de actuaciones legalmente prohibidas o incompatibles.

7) Responsabilidades: El notariado responde a una necesidad social por lo que el notario está sometido a responsabilidades disciplinarias, civiles, penales y fiscales, conforme a las leyes de la República.

8) Indelegabilidad de las responsabilidades: la función y la responsabilidad notarial son personalísimas e intransferibles.

9) Deber de abstención de dicotomía notarial: el notario sólo debe realizar los instrumentos y gestiones indispensables para obtener el resultado, absteniéndose de toda gestión tendiente a obtener honorarios innecesarios. Satisfechos sus

honorarios, el notario destinará los fondos provistos a la formalización del acto o contrato.

10) Independencia técnica: el notario actuará con independencia técnica en relación con todas las partes, con los colegas y las instituciones, salvo las disposiciones del Consejo Superior Notarial.

11) 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.

12) Deber de corrección: el notario debe actuar de acuerdo con el ordenamiento jurídico y las normas deontológicas.

13) Dignidad: el notario debe tener conciencia del respeto a sí mismo y a los demás, en el ejercicio profesional.

14) Decoro: la actuación del notario deberá ser discreta, mesurada y honorable.

15) Deber de obediencia: el notariado es una profesión liberal, pero su ministerio debe ejercerse en el marco de las directrices, lineamientos del Consejo Superior Notarial y las medidas de seguridad emitidas por los diferentes órganos competentes del Estado, propios de la especial sujeción en que se encuentran.

16) Deber de información: el notario debe mantener actualizados sus datos en las oficinas concernidas, para facilitar su ubicación, notificación y, además, debe brindarles información cuando proceda.

17) Rogación y abstención: el notario está obligado a prestar el servicio requerido, salvo que deba abstenerse por causa justa, moral o legal.

18) Garante de libre voluntad: el notario debe velar porque los actos otorgados se realicen sin vicio de la voluntad ya sea por el engaño, la presión o la astucia.

19) Información: el profesional deberá informar a las partes sobre la naturaleza, costo y efectos de los actos que pretenden realizar, así como del valor y trascendencia de las renunciaciones que hagan, del estado y dificultades de los trámites.

20) Secreto profesional: consiste en la obligación del notario público de mantener en su fuero interno, todas las confidencias e informaciones extra protocolares, con las excepciones de ley.

21) Reserva: obliga al notario a mantener la debida discreción y medida con relación a cualquier tipo de información obtenida en virtud de su función, respecto de partes, terceros y/o colegas. Así mismo, deberá advertir a su personal que esta obligación también les vincula.

22) Rendición de cuentas a sus rogantes: el notario debe informar a los rogantes y documentar esta información cuando corresponda, con respecto a la utilización de todos los dineros o valores recibidos. Además, debe informarles del estado de sus gestiones y de los eventuales incumplimientos de los rogantes que generen morosidad en los trámites, y justificar debidamente los imputables al notario o a las oficinas del Estado.

23) Transparencia: el notario está obligado a brindar a las partes la misma asesoría e información, no reservándose para sí, elementos que podrían viciar su voluntad negocial.

24) Responsabilidad fiscal: el notario no debe favorecer, con sus actuaciones, la evasión fiscal, puesto que el ejercicio eficiente, eficaz y transparente del notariado contribuye a una adecuada recaudación tributaria.

25) Publicidad: el notario no debe realizar publicidad. Brindará la información al público, en forma moderada, en relación con el lugar de su oficina, su nombre, universidad, horario y medios electrónicos de localización.

26) Lugar de trabajo: el notario debe tener oficina abierta al público en un sitio digno, determinado, accesible al público y con horario definido.

27) Deber de presencia: asistir en forma regular al despacho notarial, observando el horario señalado en la notaría.

28) Diligencia: el notario debe proceder con celo en todas sus actuaciones en forma oportuna, eficiente y eficaz, conforme a los estándares de la *lex artis*.

29) Deber de modelación del acto notarial: por la naturaleza autorizante de su función, el notario es responsable de la forma y contenido de los instrumentos, por ello, debe asesorar a las partes para que sus voluntades se ajusten al bloque de juridicidad de modo que respondan a la equidad, lealtad y buena fe.

30) Redacción de los instrumentos: el notario debe redactar los instrumentos en español, en lenguaje técnico, preciso y claro, de modo que no incurran en ambigüedades que generen conflictos y explicar a las partes los alcances del acto.

31) Actuación notarial con efectos registrales: el notario debe ser solícito y oportuno en la correcta presentación de los instrumentos registrables, para evitar eventuales daños y perjuicios a las partes, con base en el principio registral "primero en tiempo, primero en derecho"

32) Cobro de honorarios: el notario debe cobrar los honorarios según el Arancel de Honorarios oficial y abstenerse de incurrir en competencia desleal.

33) Formación continua: el notario debe mantenerse actualizado en relación con la ciencia del Derecho, sus fuentes y demás ciencias sociales, así como la tecnología aplicable en el ejercicio notarial. Igualmente ha de contribuir en el desarrollo de la teoría notarial, sus métodos y técnicas.

Una vez indicada la normativa en cuanto a los notarios públicos, se procede a mencionar la normativa que fundamenta las figuras jurídicas que conforman la solicitud de los usuarios, para tal fin se procederá a mencionar los artículos referentes a las figuras de la compraventa y la hipoteca, así como la mención de las sociedades y las fundaciones que son las partes intervinientes en el instrumento notarial a realizar.

El centro de información jurídica en línea CIJUL (2010) en su informe investigativo menciona en cuanto en su informe de investigación llamado “elementos de la compraventa” y define a la compraventa de la siguiente forma:

Con la expresión compraventa se menciona una significación característica. La palabra venta y la palabra compra están indisolublemente unidas y sólo representan dos aspectos de una misma unidad conceptual. Aún más, se podría decir simplemente venta o se podría decir simplemente compra, porque la primera comporta correlativamente la segunda y viceversa. (p.2)

Código Civil

Sobre la venta el Código Civil [cc]. Ley 63 de 1885. 1 de enero de 1888 (Costa Rica). establece lo siguiente en los siguientes artículos:

Artículo 480. “La propiedad de muebles é inmuebles se trasmite con relación a las partes contratantes, por el solo hecho del convenio que tenga por objeto transmitirla, independientemente de su inscripción en el registro y de la tradición.”

Artículo 1049. “La venta es perfecta entre las partes desde que convienen en cosa y precio.”

Artículo 1053. “Si la promesa de vender una cosa mediante un precio determinado o determinable ha sido aceptada, da derecho a las partes para exigir que la venta se lleve a efecto.”

Artículo 1066. “En la venta y promesa obligatoria de venta, si el dueño de la cosa se negare a llevar adelante el contrato, o no quisiere llenar las formalidades legales, tendrá derecho el acreedor para que el Juez, en nombre del renuente, formalice el convenio, otorgue la escritura y le haga entrega de la cosa.”

Artículo 1067. “A falta de estipulación, los gastos de escritura y demás accesorios corresponderán por mitad al comprador y al vendedor.”

Artículo 1071. “Si el vendedor no entrega la cosa en el tiempo convenido, el comprador podrá a su elección pedir la resolución de la venta o que se le ponga en posesión de la cosa.”

El centro de información jurídica en línea CIJUL (2010) en su informe investigativo menciona en relación a la hipoteca en su informe de investigación llamado “hipoteca legal o hipoteca convencional indica lo siguiente y cito:

Se dice que es un derecho real accesorio que grava los bienes inmuebles, para la garantía del cumplimiento de una obligación, del pago de la deuda. Además, es un contrato en virtud del cual una persona, deudor hipotecario, grava una finca o bien inmueble, propios o ajenos, a favor de otro, el acreedor hipotecario, para que éste, en caso de no poder o no querer aquel cumplir la obligación asegurada, a una vez que sea exigible, proceda, para hacer pago del principal y de más gastos, a la pública enajenación de la cosa que constituye la garantía (...) (p.3)

Sobre la hipoteca continúa explicando el Código Civil [cc]. Ley 63 de 1885. 1 de enero de 1888 (Costa Rica). En su capítulo I lo siguiente:

Artículo 409. La hipoteca se constituye en escritura pública por el dueño de un inmueble, para garantizar deuda propia o ajena. No es necesaria la aceptación expresa de aquel a cuyo favor se constituye la hipoteca. Puede dividirse materialmente o reunirse, por una sola vez, el inmueble hipotecario. Pero para efectuar esas mismas operaciones sobre las fincas resultantes, necesita el deudor o dueño del inmueble el consentimiento del acreedor hipotecario, haciendo en cada caso la respectiva sustitución de garantía (...)

Artículo 410. Sólo puede hipotecar quien puede enajenar. No son susceptibles de hipoteca: Los bienes que no pueden ser enajenados, los frutos o rentas pendientes con separación del predio que los produce, los muebles colocados permanentemente en un edificio á no ser con éste, las servidumbres, a no ser con el predio dominante, los derechos de uso y habitación, el arrendamiento, el derecho de poseer una cosa en cualquier concepto que no sea el de dueño.

Artículo 411. La hipoteca de una finca abraza: Los frutos pendientes a la época en que se demande la obligación ya exigible, las mejoras y aumentos que sobrevengan a la finca, así como las agregaciones naturales No se podrá otorgar una reunión cuando las fincas estuvieren hipotecadas independientemente en favor de

diferentes acreedores. Cuando solo uno de los inmuebles a reunir fuere el gravado, se entiende ampliada la garantía, a menos que en el mismo acto se estipule lo contrario. Las indemnizaciones que pueda cobrar el propietario por causa de seguro, expropiación forzosa y de perjuicios.

Artículo 412. “La hipoteca constituida en garantía de una obligación que gana interés, no responde con perjuicio de tercero más que de las tres anualidades anteriores a la demanda, y de las que corran después de ella.”

Artículo 412. “La obligación garantida debe limitarse; y cuando se hipotequen varios inmuebles para la seguridad de un crédito, debe limitarse la responsabilidad de cada uno.”

Artículo 413. Constituida hipoteca por un crédito abierto con limitación de suma, garantiza las cantidades entregadas en cualquier tiempo y para diversos fines, siempre que no excedan de la suma prefijada. Cualquier pago que efectúe el deudor, automáticamente creará disponibilidad para ser utilizada de la forma que lo convengan las partes.

Artículo 415. “El inmueble hipotecario y cada una de sus partes responden, cualquiera que sea su poseedor, al pago de la deuda.”

Artículo 416. “Cada vez que el deudor verifique un pago parcial, tiene derecho a exigir la reducción de la hipotecaria. Cuando sean varias las fincas hipotecadas, a él corresponde exclusivamente hacer la imputación de pagos, salvo pacto en contrario.”

Artículo 424. La hipoteca se extingue con la obligación principal y por todos los medios porque se extinguen las demás obligaciones. -Se extingue también por la resolución del derecho del constituyente, en los casos en que conforme a la ley las

acciones resolutorias perjudican a tercero, y por la venta judicial en los casos en que el comprador deba recibir la finca libre de gravámenes.

Artículo 1329. El que, para garantizar deuda de otro, constituye hipoteca sobre su propia finca, sin constituirse fiador, se considera para los efectos legales como verdadero fiador, salvo el no poder ser demandado directamente, ni estar obligado a más de lo que importe la hipoteca, según el precio en que se venda. El tercer poseedor de la finca hipotecada tendrá las mismas obligaciones y derechos que el primitivo dueño que constituyó la hipoteca.

Código de Comercio

Ahora bien y continuando con la normativa que regula los actos a realizar en el instrumento notarial es procedente citar los artículos relacionados con las personas jurídicas que tendrán participación en dicho acto notarial, para lo cual se citan los siguientes artículos de Código Comercio [cc]. Ley 3284 de 1964. 6 de mayo de 2022 (Costa Rica).

Artículo 32 ter. Las empresas, sociedades y otras figuras reguladas por el presente Código deben adoptar políticas de gobierno corporativo aprobadas por la Junta Directiva u órgano equivalente, las cuales deben incluir al menos lo siguiente: (...) b) La aprobación de la Junta Directiva u órgano equivalente, como requisito previo para la ejecución de aquellas transacciones que involucren la adquisición, venta, hipoteca o prenda de activos de la compañía emisora que representen un porcentaje igual o superior al diez por ciento (10%) de los activos totales de esta. En la determinación se considerarán los activos totales al cierre del mes anterior a la transacción, de acuerdo con los estados financieros.

Artículo 152. “Las asambleas de accionistas legalmente convocadas son el órgano supremo de la sociedad y expresan la voluntad colectiva en las materias de su competencia. Las facultades que la ley o la escritura social no atribuyan a otro órgano de la sociedad, serán de la competencia de la asamblea.”

Artículo 153. “Las asambleas de accionistas son generales y especiales. Las generales podrán estar integradas por la totalidad de los socios; las especiales, sólo por socios que tengan derechos particulares; las generales son ordinarias o extraordinarias.”

Artículo 156. Son asambleas extraordinarias las que se reúnan para: “a) Modificar el pacto social; b) Autorizar acciones y títulos de clases no previstos en la escritura social; y c) Los demás asuntos que según la ley o la escritura social sean de su conocimiento.”

Artículo 157. “La asamblea podrá designar ejecutores especiales de sus acuerdos.”

Artículo 159. “El accionista o accionistas que representen por lo menos el veinticinco por ciento del capital social podrán pedir por escrito a los administradores en cualquier tiempo, la convocatoria de una asamblea de accionistas, para tratar de los asuntos que indiquen en su petición.”

Artículo 162. “Las asambleas podrán celebrarse dentro o fuera del país, en el lugar que determine la escritura social y en su defecto en el domicilio de la sociedad.”

Artículo 174. “Las actas de las asambleas de accionistas se asentarán en el libro respectivo y deberán ser firmadas por el presidente y el secretario de la asamblea. De cada asamblea se formará un expediente con copia del acta, con los documentos que justifiquen la legalidad de las convocatorias y aquéllos en que se hubieren hecho constar las representaciones acreditadas.”

Ley de fundaciones

Sobre la Ley de fundaciones, [L.F], Ley 5338. 10 de junio de 2019, (Costa Rica) Nuestro legislador, mediante esta Ley, delimitó el marco legal sobre el cual deben de funcionar las fundaciones, en dicha normativa establece en sus artículos 7,8 y 11 lo relativo a la participación de las mismas en el acto jurídico a realizar.

Artículo 7. “Las fundaciones no tienen finalidades comerciales. Sin embargo, podrán realizar operaciones de esa índole para aumentar su patrimonio, pero los ingresos que obtengan deberán destinarlos exclusivamente a la realización de sus propios objetivos.”

Artículo 8. “Los bienes donados para crear una fundación serán patrimonio propio de ésta, y sólo podrán ser destinados al cumplimiento de los fines para los que fue constituida. Tales bienes estarán exentos del pago de toda clase de impuestos y derechos de inscripción.”

Artículo 11. La administración y dirección de las fundaciones estará a cargo de una Junta Administrativa. El fundador designará una o tres personas como directores y también deberá, en el propio documento de constitución, establecer la forma en que serán sustituidos estos miembros. Si el fundador designa sólo un director, la Junta Administrativa quedará integrada por tres personas; si designa a tres, el número de directores será de cinco. En ambos casos los dos miembros que completarán la Junta Administrativa serán designados uno por el Poder Ejecutivo y el otro por la municipalidad del cantón en donde tenga su domicilio la fundación (...)

Ahora bien, para finalizar con la normativa que involucra la asesoría de una forma eficiente, es de gran interés hacer la mención a los requisitos que establece el Registro Nacional en la Guía de Calificación Registral Versión 1.13. Setiembre 2024 en relación a la compraventa y la hipoteca inherentes al instrumento notarial que se procederá a elaborar.

Sobre la compraventa dicha Guía establece como requisitos generales: Comparecencia del vendedor y del comprador en escritura pública, indicando las calidades completas. Normativa relacionada, Código Notarial Ley N°7764 de 1998 en su Artículo 83, supra citado.

Código Civil [cc]. Ley 63 de 1885. 1 de enero de 1888. Artículo 450 (Costa Rica)
“Sólo pueden inscribirse los títulos que consten de escritura pública, de ejecutoria o de otro documento auténtico, expresamente autorizado por la ley para este efecto.”

Por su parte establece también que deben darse las citas del inmueble o inmuebles que se venden y su descripción completa. Si se vende un derecho, debe indicarse la submatrícula correspondiente. Conforme se establece en el Código Notarial Ley N°7764 de 1998 en su Artículo 88, supra citado.

El Decreto Ejecutivo 42835 (2021). 16 de abril de 2021. Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional en su artículo 30 inciso d) lo siguiente: “Indicar claramente el acto, contrato, matrícula, número de registro, bien o derecho, el cual debe cumplir con los requisitos de forma que la normativa establece (...)”

Parte de los requisitos también establece que deberá indicarse el precio de la venta. En caso de que sean varios los inmuebles que se venden, se debe dar el precio por separado de cada uno de ellos, y número de plano; así mismo deberá indicarse lo establecido en el Código Civil [cc]. Ley 63 de 1885. 1 de enero de 1888. Artículo 460 (Costa Rica) y la Ley 6545 (1981). Artículo 30. Ley del Catastro Nacional.

Artículo 460. Cualquiera inscripción que se haga en el Registro de Propiedad, relativa a un inmueble, expresará, además de las circunstancias de toda inscripción:

1. La naturaleza, situación, cabida, linderos y nombre y número si constaren del inmueble objeto de la inscripción o al cual afecte el derecho que deba inscribirse.
2. La naturaleza, valor, extensión, condiciones y cargas de cualquiera especie del derecho que se inscriba.

3. La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho sobre el cual se construya el que sea objeto de la inscripción.
4. El nombre, apellidos y generales de la persona a cuyo favor se haga la inscripción y los de aquella que transmita o constituya el derecho que ha de inscribirse.
5. En las segundas y siguientes inscripciones relativas a la misma finca, no se repetirán las circunstancias del inciso 1º; pero se hará referencia de las modificaciones que indique el nuevo título y del asiento en que se halle la inscripción.

Normativa relacionada Decreto Ejecutivo 26771 (1998) Reglamento del Registro Público el cual establece y cito:

Artículo 67. De la Base de Datos. La base de datos constituye un medio de registración en donde se transcribe el contenido del estado jurídico registral de cada inmueble, sociedad mercantil o civil, persona física, asociación, concesión y cualquier otra inscripción que se lleve a cabo en este Registro, mediante un elemento de unidad, legajo o ficha, en el cual queda satisfecho el principio de especialidad registral.

Artículo 30. En todo movimiento, se debe citar un plano de agrimensura, levantado de acuerdo con las normas establecidas por el reglamento de esta ley. Se exceptúa de tal requisito las cancelaciones hipotecarias, la afectación a patrimonio familiar y el embargo. Ningún plano de agrimensura surtirá efectos legales si no hubiere sido inscrito en el Catastro Nacional. (...) El Registro suspenderá la inscripción de los documentos que carezcan del plano catastrado, requisito fijado en el párrafo primero de este Artículo.

La Guía de Calificación Registral Versión 1.13. Setiembre 2024, establece como exigencia la Declaración Jurada, sobre lo cual indica:

La exigencia de la Declaración Jurada establecida en el artículo 15 Ter de la Ley 7786, "Ley sobre Estupefacentes, Sustancias Psicotrópicas, Drogas de Uso no Autorizado, Actividades Conexas, Legitimación de Capitales y Financiamiento al

Terrorismo" es una obligación que deben observar las partes y de competencia notarial vigilar por su cumplimiento. Por lo tanto, no es parte del marco de calificación registral solicitar o revisar dicha declaración jurada. (p.9)

Según las partes contratantes se debe cumplir con los requisitos específicos que la legislación determine para cada uno de ellos, en el caso planteado por los usuarios intervienen las Sociedades y las fundaciones, la guía establece en cuanto a las sociedades los siguiente:

Debe ser representada en la compraventa por quien ostenta el poder suficiente para vender o aceptar la venta. Indicar el nombre completo y calidades del representante. (p.12)

Normativa relacionada Código Notarial Ley N°7764 de 1998 en su Artículo 83, supra citado y Código Civil [cc]. Ley 63 de 1885. 1 de enero de 1888. Artículo 1253 (Costa Rica)

Artículo 1253. En virtud del mandato o poder generalísimo para todos los negocios de una persona, el mandatario puede vender, hipotecar y de cualquier otro modo enajenar o gravar toda clase de bienes; aceptar o repudiar herencias, gestionar judicialmente, celebrar toda clase de contratos y ejecutar todos los demás actos jurídicos que podría hacer el poderdante, excepto los que conforme a la ley deben ser ejecutados por el mismo dueño en persona y los actos para los cuales la ley exige expresamente poder especialísimo.

El notario debe dar fe de la personería del representante con vista del documento en que consta, el cual deberá citar con indicación de su fecha y funcionario que lo autoriza. Cuando la personería consta en registros públicos, basta indicar las citas de inscripción respectivas, párrafo 2 (p.12)

Tanto una sociedad de hecho como una sociedad irregular participan de una misma característica, cual es la no inscripción en el respectivo Registro de Personas Jurídicas. Siendo así, y tomando en cuenta el artículo 84 del Código Notarial, no es

procedente dar publicidad a actos o contratos en donde las "personas jurídicas" que comparecen carecen frente a terceros de legitimación para actuar, debido a que no se encuentran inscritos en el Registro de Personas Jurídicas, que es de índole constitutivo. De comparecer el representante de una sociedad que no se encuentre inscrita, aunque se encuentre en trámite de inscripción, debe cancelarse el asiento de presentación, párrafo 4 (p.12)

Se requiere autorización: a) Cuando así lo estipulan expresamente los estatutos; aspecto que debe ser verificado por el notario como parte de los estudios preescriturarios. Normativa relacionada artículo 40 del Código Notarial supra citado y artículo 1263 inciso b) Cuando la compraventa se efectúa entre el representante y la sociedad. La autorización debe ser de la asamblea de socios, párrafo 5 (p.12)

Por su parte y en cuanto a las Fundaciones, se establecen los siguientes requisitos en la Guía de Calificación Registral Versión 1.13. Setiembre 2024.

Debe ser representada en la compraventa por quien tenga poder suficiente para vender o para aceptar la venta, ya que el presidente tiene limitadas sus facultades a las de un apoderado general. Indicar nombre completo y sus calidades, párrafo 1, (p.14)

El notario debe dar fe de la personería del representante o representantes con vista del documento en que consta, y el Registro respectivo. Cuando la personería consta en registros públicos, bastan las citas de su inscripción. Normativa relacionada el artículo 84 del Código Notarial, indicado. párrafo 2, (p.14)

Nombre completo de la fundación, número de cédula jurídica y domicilio exacto. Normativa relacionada el artículo 84 del Código Notarial, indicado. párrafo 3, (p.14)

Se requiere autorización: a) Cuando así lo estipulan expresamente los estatutos, aspecto que ser verificado como parte de los estudios preescriturarios por parte del notario. párrafo 4, (p.14)

La autorización debe provenir de la junta administrativa, artículos 11 y 13 de la Ley 5338 Ley de Fundaciones supra citada. b) Cuando la venta se realiza entre el representante, en su carácter personal, y la fundación. La autorización debe provenir de la junta administrativa artículo 1263 del Código Civil y artículos 11 y 13 de la Ley 5338 Ley de Fundaciones, supra citados. párrafo 5, (p.14)

Ahora bien y en relación a las hipotecas, la Guía de Calificación Registral Versión 1.13. Setiembre 2024, establece los requisitos que deberá de contener el instrumento notarial, para lo cual se procede a citar dicha normativa, la cual es atinente y a fin con el caso planteado por los usuarios.

La hipoteca se constituye en escritura pública por el dueño de un inmueble, para garantizar una deuda propia o ajena, según artículo 409 del Código Civil, párrafo 1(p.45)

Comparecencia del deudor, indicar su nombre, calidades y domicilio exacto. Si es una persona jurídica, debe indicarse el nombre completo, cédula jurídica y su domicilio exacto; deberá comparecer quien ostenta la representación, y cumplir lo dispuesto en el art. 84 del Código Notarial. Si el deudor no es el propietario de la finca, este debe comparecer y dar su consentimiento, párrafo 2 (p.45)

Nombre y calidades del acreedor. Si es una persona jurídica, deberá indicar el nombre completo y número de cédula. No es necesario que comparezca el acreedor para aceptar la hipoteca a su favor, párrafo 3 (p.45)

Debe indicarse en forma expresa: Monto del crédito y monto de la hipoteca en forma expresa. El monto de la hipoteca no puede ser superior al del contrato de crédito, párrafo 4 (p.45)

En relación a lo anterior el Código Civil [cc]. Ley 63 de 1885. 1 de enero de 1888. Artículos 409 y 465 (Costa Rica) establecen que:

Artículo 409. La hipoteca se constituye en escritura pública por el dueño de un inmueble, para garantizar deuda propia o ajena. No es necesaria la aceptación expresa de aquel a cuyo favor se constituye la hipoteca. Puede dividirse materialmente o reunirse, por una sola vez, el inmueble hipotecario. Pero para efectuar esas mismas operaciones sobre las fincas resultantes, necesita el deudor o dueño del inmueble el consentimiento del acreedor hipotecario, haciendo en cada caso la respectiva sustitución de garantía.

Artículo 465. El asiento que se haga en este Registro deberá expresar, además de las circunstancias generales: 1º- Los nombres, apellidos y calidades del deudor y acreedor. 2º- El monto del crédito y sus plazos y condiciones; si el crédito causa intereses, la tasa de ellos y la fecha desde que deben correr. 3º- Cita del número que tenga la finca hipotecada en el Registro de la Propiedad, y tomo y folio en que se halle su descripción; o la naturaleza del derecho real hipotecado con las demás circunstancias que lo caractericen.

Por su parte el Decreto Ejecutivo 26771 (1998) Reglamento del Registro Público, en su artículo 22, y 63 regulan lo siguiente:

Artículo 22. (...) En el Registro de Hipotecas se inscribirán la constitución, modificación y cancelación del derecho de hipotecas. El asiento de inscripción definitiva de la hipoteca contendrá la información más importante, del acto o contrato contenido en el documento que se solicita registrar. La cesión de la hipoteca se hará dando la cita de la inscripción hipotecaria practicada a favor del cedente.

Artículo 63. La información del Registro es pública. A la Dirección le corresponde determinar el modo en que esta información puede ser consultada, sin riesgo de adulteración, pérdida o deterioro de la misma.

El Código de Comercio [cc]. Ley 3284 de 1964. Artículos 497 y 498. 27 de mayo de 1964 (Costa Rica) indican lo relacionado a los intereses lo siguiente:

Artículo 497. Se denomina interés convencional el que convenga las partes, el cual podrá ser fijo o variable. Si se tratare de interés variable, para determinar la variación podrán pactarse tasas de referencia nacionales o internacionales o índices, siempre que sean objetivos y de conocimiento público. Interés legal es el que se aplica supletoriamente a falta de acuerdo, y es igual a tasa básica pasiva del Banco Central de Costa Rica para operaciones en moneda nacional y a la tasa 'prime rate' para operaciones en dólares americanos. Las tasas de interés previstas en este artículo podrán utilizarse en toda clase de obligaciones mercantiles, incluyendo las documentadas en títulos valores.

Artículo 498. Los intereses moratorios serán iguales a los intereses corrientes, salvo pacto en contrario. Cuando se pacten intereses corrientes y moratorios, estos últimos no podrán ser superiores en un treinta por ciento (30%) de la tasa pactada para los intereses corrientes. Cuando no se pacten intereses corrientes, pero sí moratorios, estos no podrán ser superiores en un treinta por ciento (30%) a la tasa de interés legal indicada en el artículo anterior.

Para finalizar algunos de los puntos importante que establece la guía de calificación registral el Código Civil [cc]. Ley 63 de 1885. 1 de enero de 1888. Artículo 411, inciso 2 (Costa Rica) expresamente indica que:

Artículo 411 inciso 2. La hipoteca de una finca abraza: (...) 2º- Las mejoras y aumentos que sobrevengan a la finca, así como las agregaciones naturales. No se podrá otorgar una reunión cuando las fincas estuvieren hipotecadas

independientemente en favor de diferentes acreedores. Cuando solo uno de los inmuebles a reunirse fuere el gravado, se entiende ampliada la garantía, a menos que en el mismo acto se estipule lo contrario.

Respecto a lo supra citado, se procedió a realizar un estudio de algunos de los requisitos establecidos en la Guía de Calificación Registral Versión 1.13. Setiembre 2024, ya que los mismos son amplios, y de suma importancia para poder elaborar un documento notarial idóneo, dicho lo anterior y con suficiente fundamento jurídico que respalda los actos a realizar en el instrumento notarial en el cual se consignara el acto de “compraventa con constitución de hipoteca”, se procede a continuar con las fases asesora, redactora y de legitimación que proporcionarán a los usuarios la debida asesoría, guía y la seguridad jurídica antes, durante y después de la elaboración del acto solicitado.

ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN

Ahora bien, el análisis del caso propuesto se basará en las siguientes fases las cuales permitirán guiar a los usuarios en una correcta y adecuada toma de decisión con el negocio pactado, permitirán que como notarios públicos podamos asesorar de una forma idónea, lo que permitirá que se elabore un instrumento notarial que se ajuste a la legalidad, el cual debidamente firmado por las partes y el notario se pueda ingresar a la corriente registral y se cumplan las voluntades pactadas.

Fase asesora

El Código Notarial Ley N°7764 de 1998, artículo 6 el cual versa sobre la obligación que tienen los notarios de tener una oficina abierta al público para de esta manera brindar los servicios que se les requiera, y para los cuales solo se pueden excusar por causa justa, moral o legal y el deber de asesorar a quienes le soliciten los servicios para la correcta formación y expresión legal de sus voluntades en los actos jurídicos que se realicen.

Dicho lo anterior conforme lo establece el principio de rogación, se procede el día 7 de octubre 2024 a atender la llamada del señor Pedro Rojas Madriz, el cual expresa que es su deseo y el de su esposa vender una propiedad en Grecia, esta propiedad está a nombre de una sociedad llamada Los Pinos S,A, en donde ambos son dueños del 100% del capital, el señor Pedro indica que el comprador es la fundación Paz y Esperanza y que están muy emocionados de realizar el negocio porque conocen el trabajo que ha venido realizando la fundación, el objeto que persiguen y que poder venderles su propiedad les llena de ilusión.

Continúa el señor Pedro explicando que es lo que quieren realizar, la forma en que negociaron la venta de la finca y algunas de las condiciones para dicho negocio, por lo cual se procede a brindarle una cita para el día 15 de octubre a las 3pm en mi oficina ubicada en Escazú, San Rafael, Trejos Montealegre, torre dos, segundo piso, esto con el fin de poder escuchar las voluntades de ambos usuarios, conocerlos y poder de una forma más formal atenderlos y conocer más a fondo las negociaciones pactadas; procedo a solicitarle que por favor se presenten junto con el señor Ernesto quien es el representante la fundación Paz y Esperanza.

Una vez dada la cita a los usuarios, se les recibe cordialmente el día y la hora pactados, se les solicita que por favor expliquen cual es el negocio que requieren realizar y los términos y condiciones del mismo, esto con el fin de poder analizar el negocio jurídico de previo al otorgamiento del instrumento notarial, logrando con base a sus manifestaciones poder asesorarlos de una forma idónea, y lograr que sus voluntades se plasmen y materialicen de la mejor manera posible.

Dicho lo anterior, se procede a escuchar las manifestaciones primeramente del señor Pedro Rojas Contreras quien es el vendedor, el mismo expone que es su deseo y de su esposa vender la propiedad ubicada en Tacaes, en el Cantón de Grecia y me indica el número de finca: 125020-000 y que el precio de venta es por ¢60,000.000 millones de colones, que la compradora será la fundación Paz y Esperanza. El señor Pedro explica que la dueña de la propiedad a nivel de Registro Nacional es la sociedad Los Pinos Sociedad Anónima y que él es dueño del 70% de las acciones, y su esposa Odilie Rojas Contreras es la dueña del restante 30% de las acciones, y me presenta el libro de registro de accionistas.

De lo anterior, se procede a validar la información dada revisando el libro de registro de accionistas aportado a la reunión, en el cual efectivamente la distribución accionara corresponde a la indicada, continúa explicando el señor Pedro que el pago acordado se realizará de la siguiente forma, al momento de firmar la escritura la fundación Paz y Esperanza hará un desembolso por la suma de **¢40,000.000** millones de colones, el saldo pendiente de **¢20,000.000** millones de colones será pagado constituyendo una hipoteca sobre la finca, por un plazo de 3 años, pagando cuotas semestrales con un interés del 12% anual fijo, y el moratorio del 15,6% anual, los pagos deberán de realizarse a la cuenta de la sociedad Los Pinos Sociedad Anónima en el Banco Bac San José número de cuenta IBAN CR29010200009364683707.

Ahora bien, se procede a darle la palabra al señor Ernesto José Marín Portugués, quien es el presentante de la fundación Paz y Esperanza quien será la compradora y deudora en el acto a consignar, el mismo indica que en nombre de la fundación está de acuerdo con los términos y condiciones de compra de la propiedad y el precio de venta, así como los intereses, plazo y la forma de pago de los intereses de la hipoteca, los cuales se mantienen conforme habían pactado con anterioridad.

De esta manera, una vez escuchadas las manifestaciones de ambos usuarios, se les hace saber que el acto solicitado y los términos indicados son válidos y legales, por lo que procedo a dar la recomendación legal del acto notarial a constituir en el instrumento notarial que es la escritura pública, conforme a sus voluntades, se les explica que el acto a realizar es una **compraventa con constitución de hipoteca**, ambos actos se consignarán en la misma escritura y tanto la compraventa como en el caso de la hipoteca quedarán plasmados conforme a sus manifestaciones por lo que se procede en la siguiente etapa la explicación a los usuarios, el orden a seguir en la redacción del instrumento notarial.

Fase redactora

Dicho lo anterior, se continua con la explicación de como quedarán plasmadas sus voluntades en el documento notarial, el cual es la escritura pública, y la forma en que se

materializará el negocio jurídico pactado con anterioridad, se les hace saber que esta escritura consta de tres partes las cuales son: introducción, el contenido y la conclusión, se explica la forma en y el orden del instrumento notarial.

Ahora bien, el Código Notarial Ley N°7764 de 1998, artículo 81, regula en cuanto a la introducción que la misma estará compuesta por el encabezamiento, la comparecencia y las representaciones. El contenido estará formado por los antecedentes y las estipulaciones de los comparecientes. La conclusión incluirá las reservas y advertencias notariales, las constancias, el otorgamiento y la autorización.

Sobre la comparecencia se consignará en el instrumento notarial las calidades completas nombre, apellidos, clase y documento de identificación, estado civil, el número de nupcias, la profesión u ocupación, el domicilio y la dirección exactos, por lo que será necesaria dicha información previo a la constitución del instrumento notarial. Se les explica a los usuarios al actuar en representación de una persona jurídica deberá de quedar asentada la información completa de las dichas personas jurídicas, para lo cual se procedería a verificar en una certificación literal del Registro de personas jurídicas del Registro Nacional y se requerirán las autorizaciones que más adelante se les indicarán.

Por su parte y continuando con la estructura del instrumento notarial se explica que hay describir la finca completa objeto del negocio, así mismo, el orden de los actos a realizar primeramente se consignara el acto de venta de la finca, se les explica que conforme lo establece la normativa se realizará primeramente el traslado de dominio de la propiedad absoluta por parte de la sociedad Los Pinos Sociedad Anónima a la fundación Paz y esperanza, entregando Los Pinos Sociedad Anónima la posesión completa del inmueble, es decir el derecho a poseer, disponer y gozar exclusivamente de la propiedad.

Sobre lo anterior se procede a explicarles lo que establece el Código Civil [cc]. Ley 63 de 1885. 1 de enero de 1888. Artículo 264 establece y cito. “El dominio o propiedad absoluta sobre una cosa, comprende los derechos: de posesión, de usufructo, de transformación y enajenación, de defensa y exclusión; y de restitución e indemnización.” El anterior traslado de dominio de a cambio

de recibir la suma de dinero pactada que es la suma de ₡60,000.000 millones de colones, bajo las condiciones establecidas de previo.

Continuando en la línea de la redacción de la escritura, se les explica a las partes que una vez se realice el acto de la venta en la escritura pública, y ya como dueño del inmueble la fundación Paz y Esperanza, en la misma escritura se hará un segundo acto en el cual se constituirá la hipoteca en primer grado, por el saldo pendiente que es la suma de ₡20,000.000 millones de colones, quedando de esta forma la sociedad Los Pinos Sociedad Anónima como acreedora y la fundación Paz y Esperanza como deudora, se les continua explicando a los usuarios el grado de hipoteca se establece al no existir otra hipoteca anterior inscrita en la propiedad, y que esta le otorgará prioridad de pago a la acreedora en caso de que existan otras deudas.

Además, se continua explicando a los señores Pedro y Odilie que la hipoteca garantiza que, si la fundación Paz y Esperanza incumple con el pago o cualquiera de las obligaciones que se estipularan en la escritura, la finca responderá en su totalidad por ese incumplimiento, así mismo se grava la propiedad para asegurar el cobro de la obligación, y que la misma va a generar a favor de la sociedad Los Pinos Sociedad Anónima como acreedora el respaldo legal para poder sacar a remate la finca, y poder adjudicársela bajo el procedimiento que la ley establece, dándole con esto la garantía en caso de que la fundación no pague la obligación dineraria pactada pueda adjudicarse la misma.

Procedo de igual forma a explicarle a don Ernesto como representante de la fundación Paz y Esperanza, que conforme lo establece el Código Civil [cc]. Ley 30 de 1885. 1 de enero de 1888. En sus artículos 411, inciso 2 y 415 que la finca responderá por el no pago ya sea y cito:

Artículo 411. (...) las mejoras y aumentos que sobrevengan a la finca, así como las agregaciones naturales.”

Artículo 415. (...) el inmueble hipotecario y cada una de sus partes responden, cualquiera que sea su poseedor, al pago de la deuda.”

Continuando con el acto de hipoteca, se expone a los usuarios que, en cuanto a las tasas de intereses, esta quedará en un 12% como se pactó y reconocerá intereses moratorios iguales a la tasa de interés corriente pactada más un 30%, de conformidad con lo establecido en el artículo 498 del Código de Comercio [cc]. Ley 3284 de 1964. Artículo 498. 27 de mayo de 1964.

Los intereses moratorios serán iguales a los intereses corrientes, salvo pacto en contrario. Cuando se pacten intereses corrientes y moratorios, estos últimos no podrán ser superiores en un treinta por ciento (30%) de la tasa pactada para los intereses corrientes. Cuando no se pacten intereses corrientes, pero sí moratorios, estos no podrán ser superiores en un treinta por ciento (30%) a la tasa de interés legal indicada en el artículo anterior.

Ahora bien, se procede a comunicar a las partes que se consignará en el instrumento notarial la suma de intereses a pagar será la suma de **¢4,533.330** colones, de forma semestral, suma que incluye el monto del principal y sus intereses de la siguiente manera: Abono al principal por un monto semestral de: **¢3,333.330** colones e intereses corrientes semestrales por un monto de: **¢1,200.000** colones, se le hace saber a don Ernesto que mientras la finca este bajo hipoteca deberá de mantenerse en perfecto estado de conservación y cuidarla como un buen padre de familia, todo de lo cual quedará estipulado en la escritura.

En cuanto a los actos a consignar en la escritura, y en cumplimiento del principio de información que expresamente dice: (...) el profesional deberá informar a las partes sobre la naturaleza, costo y efectos de los actos que pretenden realizar, así como del valor y trascendencia de las renunciaciones que hagan, del estado y dificultades de los trámites y lo establecido en el artículo. Se procede a consultarle a las partes si entendieron los actos que se van a realizar tanto la venta de la finca, la hipoteca y las declaraciones, y que si están de acuerdo a la forma en que se realizará la escritura y se plasmarán sus voluntades, responden que si están de acuerdo y que han entendido todo lo que se les ha explicado con anterioridad, y proceden a contratar mis servicios para la elaboración de la escritura correspondiente.

Fase legitimadora

Ahora bien, una vez explicados los actos de la venta e hipoteca y el orden de los mismos, y estando de acuerdo los usuarios en contratar mis servicios como notaria publica, se procede a indicarles que es mi deber, como parte de mi función y al consignar los actos de compraventa e hipoteca los cuales estarán investidos de fé pública, el verificar que la información que se ha brindado sea veraz, por lo que procedo a indicarles que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 15 ter de la Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo se deberá de consignar en la escritura la procedencia de los fondos para el pago de la venta de la propiedad.

Por otra parte, y en la misma línea y al estar realizando un acto en donde intervienen representaciones, se deberá consignar las autorizaciones correspondientes tanto de la sociedad Los Pinos Sociedad Anónima y la fundación Paz y Esperanza, se les aclara que dichas autorizaciones son requeridas conforme lo establece el Código de Comercio en su artículo 32 ter en caso de la sociedad y la Guía de Calificación Registral Versión 1.13. Setiembre 2024 en los requisitos específicos de la Compraventa punto 11, inciso 4, a) en caso de la fundación y cito:

Artículo 32 Ter del Código de Comercio. (...) b) La aprobación de la Junta Directiva u órgano equivalente, como requisito previo para la ejecución de aquellas transacciones que involucren la adquisición, venta, hipoteca o prenda de activos de la compañía emisora que representen un porcentaje igual o superior al diez por ciento (10%) de los activos totales de esta. En la determinación se considerarán los activos totales al cierre del mes anterior a la transacción, de acuerdo con los estados financieros.

Guía de Calificación Registral Versión 1.13. Setiembre 2024 punto 11, inciso 4. Fundaciones: (...) Se requiere autorización: a) Cuando así lo estipulan expresamente los estatutos, aspecto que ser verificado como parte de los estudios preescriturarios por parte del notario. (art. 40 del Código Notarial). La autorización

debe provenir de la junta administrativa (arts. 11 y 13 de la Ley 5338 Ley de Fundaciones).

Una vez dicho lo anterior se les solicita que dichas autorizaciones deben de ser protocolizadas, el señor Pedro indica que desea que sea ante esta notaria que se haga la protocolización correspondiente de autorización y el señor Ernesto indica que el aportará la misma, se le hace saber al señor Ernesto que dicha autorización lo debe de incluir las facultades necesarias para el acto pactado y la aprobación de los términos y condiciones del negocio.

Ahora bien y, apegada a lo que establece el artículo 61 del Arancel de honorarios por servicios profesionales de abogacía y notariado N° 41457 -JP, que solicita a los notarios públicos el deber de advertir e informar a los usuarios, sobre el monto de sus honorarios desde el inicio de la contratación de sus servicios y previo a la realización del acto o contrato solicitado. Procedo a informar los de los honorarios, el cual es la suma de ¢1,075,618.75, los cuales incluyen el Impuesto Sobre el Valor Agregado (IVA), así como el monto de los timbres e impuestos de traspaso que son la suma de ¢1,457,316.30.

De lo anterior los señores Pedro y Ernesto me informa que están de acuerdo con los honorarios y timbres e impuestos correspondientes a la venta de la finca y de la constitución de hipoteca y que ambos serán cancelados por la fundación Paz y Esperanza. A lo cual le indico que no hay inconveniente por cuanto la normativa lo permite.

Para tal efecto el Arancel de honorarios por servicios profesionales de abogacía y notariado N° 41457 -JP (2018) 22 de mayo de 2019, gaceta N°23, al respecto indica:

(...) Salvo acuerdo de partes o disposición legal en contrario, los honorarios profesionales, así como sus intereses, el pago de derechos, timbres e impuestos que correspondan al acto o contrato se pagarán por partes iguales entre los interesados (as) o las partes, excepto en las constituciones de hipotecas y prendas, así como en sus cancelaciones que serán por cuenta del deudor(a).

Procedo una vez confirmado por parte de los usuarios los rubros anteriormente indicados, los cuales previamente aprobados, se procede a informarles que deben de pagar previamente el importe completo de los honorarios, derechos, timbres e impuestos que se deban cubrir por el acto solicitado, esto conforme lo establece el artículo 67 del N° 41457 -JP (2018) 22 de mayo de 2019, gaceta N°23. Procedo a hacerles saber que en relación al traspaso el pago de los timbres e impuestos se calcularon por el mayor valor entre el indicado en documento y el valor fiscal. Que la tarifa del impuesto de traspaso es del 1,5 % sobre el valor de traspaso, se les indica que la base imponible es igual a el valor real de la transacción, que lo constituye el monto mayor entre el valor fiscal del bien inmueble y su valor de traspaso según la escritura.

Además, se continúa explicando a los usuarios sobre el impuesto a pagar y para mayor claridad procedo a citarles el artículo 7 de la Ley 6999, Ley del Impuesto sobre Traspasos de Bienes Inmuebles (1985) del 10 de septiembre 2012 que indica en su artículo 7:

El impuesto deberá cancelarse dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha del otorgamiento del documento respectivo y se calculará sobre el valor real de la transacción, que deberá ser acorde con el valor usual de mercado y nunca podrá ser menor al mayor valor registrado por cualquiera de los métodos de actualización de valores de la Ley del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Ahora bien y como parte de los deberes de los notarios, se les hace saber a las partes que se deberá de emitir la factura correspondiente, por lo que se procede a solicitar a don Ernesto la información correspondiente para elaborar dicha factura, esto con base a lo establecido en el Código Notarial Ley N°7764 de 1998, artículo 167 que indica y para lo cual cito:

Los notarios deberán extender recibos oficiales por todas las sumas de dinero que reciban y dejar constancia de haber recibido o no los honorarios y derechos de las escrituras inscribibles en alguno de los registros públicos; también indicarán las cantidades recibidas y el concepto. La omisión de esta razón hará presumir que los honorarios y demás gastos necesarios fueron cubiertos satisfactoriamente.

Por su parte, se finaliza indicando a las partes que, con anterioridad a realizar el instrumento notarial, se procederá a realizar las verificaciones previas prescristurarias haciendo una debida diligencia de la finca, la sociedad y la fundación para validar que se encuentren al día con sus obligaciones municipales, con el respectivo uso de suelo vigente, con sus obligaciones tributarias, así como las obligaciones del Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales, Fodesaf, Caja Costarricense del Seguro Social, esto por cuanto a nivel de Registro Nacional deberá de contar ambas personas jurídicas con sus obligaciones al día para que el instrumento notarial sea inscrito de una forma eficiente y eficaz, y poder garantizar a la compradora y vendedora una debida transparencia en el negocio a realizar en cuanto al objeto y las partes intervinientes y la inscripción correspondiente sin problemas.

Así mismo, se procederá a realizar las revisiones correspondientes de las certificaciones literales aportadas, el libro de registro de accionistas de la sociedad los Pinos Sociedad Anónima, el estatuto correspondiente de la fundación Paz y Esperanza, y que de existir alguna obligación o información pendiente se les hará saber para qué subsanen la misma y continuar.

Continuo y procedo a solicitar al señor Pedro los libros correspondientes de Asambleas Generales de Socios, de igual forma se les solicita a ambas partes copia de sus documentos de identidad, los cuales deben de presentar a la hora de la firma y deben de estar en buen estado y vigentes, así como las calidades de ambos conformes lo estable el Código Notarial Ley N°7764 de 1998, en su artículo 83 y 39 que indican:

(...) En la comparecencia se expresarán el nombre y los apellidos de los comparecientes, la clase de documento de identificación que porten con el número si lo tuviere, el estado civil, el número de nupcias, la profesión u ocupación, el domicilio y la dirección exactos, así como la nacionalidad si son extranjeros

(...) y conforme se me ordena en el artículo 39 que dice: Los notarios deben identificar, cuidadosamente y sin lugar a dudas, a las partes y los otros intervinientes en los actos o contratos que autoricen. Los identificarán con base en los documentos legalmente previstos para el efecto y cualquier otro que consideren idóneo. En el

acto o contrato notarial, deben indicar el documento de identificación y dejarse copia en el archivo de referencias, cuando lo consideren pertinente.

Dicho lo anterior procede a explicar a los usuarios que, como parte de las obligaciones de los notarios públicos y el cumplimiento de sus deberes, al tener una correcta revisión antes de realizar la escritura y posteriormente a ella, con la documentación sobre la cual se dieron las daciones de fé correspondientes permitirá un resguardo y seguridad adecuada para el notario otorgante. Lo anterior normado en Código Notarial Ley N°7764 de 1998, en su artículo 49 y cito:

(...) Los notarios deben llevar un archivo de referencias con los documentos o comprobantes referidos en las escrituras matrices y que, conforme a la ley, deben quedar en su poder. Estos documentos o comprobantes serán enumerados con foliatura corrida (...)

Ahora bien, una vez asesorados los usuarios, los cuales quedaron satisfechos con la explicación y el camino a seguir, los requisitos claros, y la contratación de mis servicios procedo a indicarles a las partes que procede con la fase de revisión de la documentación, validaciones correspondientes de sus manifestaciones y documentos aportados; lo que incluye como se supra cito: revisiones de la finca a nivel municipal, certificaciones literales, validaciones de sus identidades en el Registro Civil, revisión de las obligaciones de la sociedad y fundación, así como la revisión de las respectivas autorizaciones, y los libros respectivos se procederá a la parte de la de redacción del instrumento notarial y se les dará la cita correspondiente para la firma del instrumento notarial.

Una vez validada la fase de revisión se logra confirmar que las partes son las mismas que se presentaron a la reunión, se confirma que la documentación es válida, real y vigente, que la propiedad se encuentra al día con sus obligaciones ante la Municipalidad correspondiente y que cuenta con el debido plano y este concuerda en un todo con las descripciones de la finca conforme al estudio de antecedentes de la misma, que la sociedad y fundación cuentan con las debidas autorizaciones tanto de la Junta directiva en caso de la sociedad y de la Junta Administradora en caso de la fundación ambas debidamente protocolizadas, así como se encuentran al día con sus

obligaciones tributarias, por lo que se procede a la redacción de la escritura con los requisitos establecidos en el Código Notarial Ley N°7764 de 1998, supra citados, se procede a la confección de las escrituras.

Primeramente, se procede a iniciar con la protocolización del acuerdo de socios de la sociedad Paz y Esperanza en donde se autoriza al señor Pedro Rojas Madriz en su condición de Apoderado Generalísimo sin límite de Suma para que se apersona ante mi notaria a otorgar protocolizar dicha acta, se procede a revisar el acta de asamblea realizada, se valida que cumpla con las solemnidades del estatuto y que esté debidamente firmado el libro de actas correspondiente y se guardan en el respectivo archivo de referencias, copia del documento de identidad de los firmantes y el acta consignada y firmada en el libro correspondiente.

Procedo luego a realizar el instrumento notarial conforme a lo acordado con los usuarios, redacto lo correspondiente a la compraventa de la finca, para luego continuar con la constitución de la hipoteca en primer grado siguiendo con esto la línea del principio de tracto sucesivo, primero quedará inscrita la compraventa a favor de la fundación Paz y Esperanza para que esta una vez como dueña de la misma pueda hipotecar la propiedad a favor de la sociedad Los Pinos S, A, lo anterior se fundamenta en el Reglamento del Registro Público N°26771-J, dicho instrumento cumplirá con las condiciones pactadas previamente con las partes.

(...) **Principio del Tracto Sucesivo.** No se inscribirá documento en el que aparezca como titular del derecho una persona distinta de la que figura en la inscripción precedente. De los asientos existentes en el Registro, deberá resultar una perfecta secuencia del titular del dominio y de los derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones (...)

El Centro de Información Jurídica en línea CIJUL (s.f) en su informe de investigación llamado “Principios Registrales” lo siguiente:

“Establece que el principio de tracto sucesivo obliga a que los asientos registrales se entrelacen unos con otros, para formar una sola cadena de actos y asegurando que los derechos reales objeto de la inscripción, sean constituidos, transferidos, o cancelados por la persona que en el Registro aparece con derecho a ello.” (P.2)

“Se establece que para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, debe de constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados esos actos o derechos. (P.3)

Una vez completo el instrumento notarial se procede a darle cita a las partes para la respectiva firma del instrumento notarial, se procede a recibirlos en mi oficina en fecha 21 de octubre, a las 9am, asisten a la firma los señores Pedro Rojas Madriz en representación de la sociedad Los Pinos Sociedad Anónima, y el señor Ernesto José Marín Portugués en representación de la fundación Paz y Esperanza, procedo a emitir un estudio de Registro de la propiedad, así mismo, valido las certificaciones literales que estén vigentes, solicito las respectivas cédulas de identidad, y la autorización correspondiente al señor Ernesto.

Verificada la información, continuo con la lectura del instrumento notarial, para esto procedo a entregar a cada una de las partes una copia de la escritura, una vez leída la escritura y aprobado el documento por las partes presentes, se les hace las advertencias de las consecuencias legales de sus estipulaciones a lo cual todos están conformes, se procede a solicitar a don Ernesto que realice la transferencia a favor de la sociedad Los Pinos Sociedad Anónima, por el monto pactado, una vez validado por el señor Pedro que recibió los fondos correspondiente a la cuenta indicada en el instrumento notarial se procede a solicitar las firmas del instrumento notarial el cual quedó plasmado en la matriz de mi protocolo, firman las partes y procedo a estampar mi firma para cerrar el debido negocio.

Ahora bien, y en la misma línea una vez firmado el documento se procede se le entrega a cada una de las partes un primer testimonio debidamente firmado con mi puño y letra, con el

engrose correspondiente y con los sellos de tinta y agua todo de conformidad con lo que establece el Código Notarial en sus artículos del 112 al 117 y específicamente en el artículo 114 que dice:

(...) Los testimonios constituyen la reproducción del instrumento público original. Constan de dos partes: la copia literal, total o parcial, de la matriz y el engrose, que le confiere calidad ejecutoria para producir los efectos jurídicos respectivos.

Una vez finalizado el acto notarial, otorgada la escritura, con los pagos debidos tanto a la parte vendedora así como mis honorarios, timbres e impuestos liquidados y con las partes satisfechas, procedo realizar los pagos correspondientes a timbres e impuestos del traspaso y de la hipoteca, para lo cual ingreso a la página del Banco de Costa Rica y procedo a realizar las tasaciones correspondientes, en el caso de la compraventa se requiere completar el D-120 formulario de Liquidación y Pago del Traspaso Directo de Bienes Inmuebles.

Ahora bien y para finalizar ya satisfechos los pagos correspondientes procedo a emitir el testimonio en forma digital, apegada a lo que establece la normativa en cuanto a la emisión de dichos testimonios, de lo anterior cito la normativa correspondiente.

El Reglamento 004 de Documentos Notariales Extraprotocolares en Soporte Electrónico Dirección Nacional de Notariado Costa Rica (2022), del 15 de junio de 2022, en sus artículos 2, 3,4 y 9 indican lo siguiente:

Artículo 2. Las actuaciones notariales tienen como fin primordial la seguridad jurídica y la certeza, por lo que sean en soporte papel o en soporte electrónico, se deben a los mismos principios y normas de validez de orden notarial. Los documentos en soporte electrónico deberán además cumplir con las garantías de integridad y autenticidad, así como de sellado de tiempo de los documentos en soporte electrónico.

Artículo 4. Es requisito indispensable para llevar a cabo las actuaciones notariales extraprotocolares en soporte electrónico, el uso por parte de la persona notaria de la firma digital certificada.

Artículo 5. Los documentos notariales extra protocolares en soporte electrónico creados y firmados digitalmente de conformidad con esta reglamentación y la Ley 8454 de Firma Digital, tendrán el mismo valor legal que los documentos firmados en soporte papel conforme lo previsto por el Código Notarial.

Artículo 9. A los efectos de lo estipulado en el párrafo tercero del artículo 73 del Código Notarial, y de acuerdo con la especialidad en la materia de la Ley de Certificados, Firmas Digitales y Documentos Electrónicos (Ley 8454), se entenderá que un documento extraprotocolar en soporte electrónico, con la firma digital certificada y el correspondiente sellado de tiempo, en cualquier formato oficial, cumple con los requisitos formales que en este sentido señala el Código Notarial para los documentos extraprotocolares. Para su eficacia, la fecha y hora de emisión del documento será la contenida en el sellado de tiempo de la firma digital.

A continuación, y para finiquitar procedo a subir el testimonio firmado de forma digital, así como los respectivos enteros de los timbres e impuestos cancelados, el testimonio soporta las solemnidades establecidas y supra citadas a la ventanilla digital del Registro Nacional, dicha ventanilla digital es en donde los Notarios Públicos realizan la presentación de los instrumentos notariales referentes a registros de Bienes Inmuebles, Bienes Muebles y Personas Jurídicas, se puede revisar los estados del documento, recibir correos de notificación de cada evento.

Se procede a notificarle a las partes de la presentación del instrumento notarial, y que se les comunicará una vez el mismo se encuentre debidamente calificado e inscrito, para lo cual se les hará envío del respectivo documento y los estudios registrales atinentes.

Finalizado el debido proceso y en cumplimiento del deber como Notaria Publica, procedo a realizar la presentación en la quincena correspondiente mi índice Notarial esto de conformidad con el Código Notarial Ley N°7764 de 1998 en sus artículos 26 y 27 y cito:

Artículo 26. Los notarios públicos y funcionarios consulares en funciones de notarios, deben presentar, quincenalmente, al Archivo Notarial índices con la enumeración completa de los instrumentos autorizados y los requisitos que señale esta oficina.

Artículo 27. Los índices quincenales deben presentarse dentro de los cinco días hábiles siguientes a los días quince y último de cada mes. Los notarios podrán remitirlos al Archivo Notarial, por correo certificado o cualquier otro medio que este autorice, con indicación del contenido. Cuando se envíen por correo certificado, se tomará como fecha de presentación la señalada en el recibo extendido por la oficina de correos. Vencido el término indicado para recibir los índices, el Archivo Notarial informará al órgano disciplinario respectivo cuáles notarios no cumplieron oportunamente con la presentación. Si, dentro de los dos días posteriores al vencimiento de la fecha para entregar el índice, el órgano disciplinario correspondiente recibiere copia del índice con razón de recibo por el Archivo Notarial, hará caso omiso de la queja contra el notario por no haber presentado el índice a tiempo.

INSTRUMENTO NOTARIAL

A continuación, se insertarán cada uno de los instrumentos notariales que fueron debidamente elaborados para el acto solicitado por los usuarios el cual es el acto de Compraventa e Hipoteca. Primeramente, se consignará la escritura número uno de protocolización del acta 32 autorización para la sociedad Los Pinos Sociedad Anónima, se continuará con la escritura número 2 de constitución de compraventa, posterior la debida protocolización de autorización de acuerdo de la Junta Administradora la cual corresponde a la escritura número 100 de la notaría publica Karol Ramírez Arias, para cerrar con los debidos comprobantes de pagos y archivo de referencia correspondiente.

1. Escritura #1. Protocolización de Acta de Asamblea de Accionistas de la Sociedad los Pinos Sociedad Anónima.



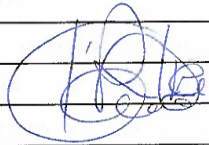

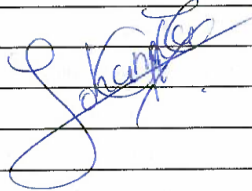
NO. 001

PROTOCOLO

011773:001:

NO. 5 273 800 B 1



1	LIC.CARLOS RAMIREZ LEIVA, FUNCIONARIO AUTORIZADO DE LA DIRECCIÓN NACIONAL DE
2	NOTARIADO DE LA REPUBLICA DE COSTA RICA MEDIANTE RESOLUCIÓN RE-DE-DNN-032-2016:
3	HACE CONSTAR: Que este es el TOMO número UNO del PROTOCOLO que se autoriza a la Notaria Pública
4	JOHANNA MARIA GAMBOA BONILLA, quien también suscribe esta razón. Contiene doscientas hojas removibles
5	de papel oficio, numeradas del uno al doscientos, con número de serie CINCO MILLONES – DOSCIENTOS
6	SETENTA Y TRES MIL– OCHOCIENTOS B 1 a CINCO MILLONES – DOSCIENTOS SETENTA Y
7	CUATRO MIL– OCHOCIENTOS B 1 , las cuales se encuentran sin utilizar y en perfecto estado de conservación
8	y limpieza. Se agregan y cancelan los timbres de Ley mediante el entero bancario extendido por el Banco de Costa
9	Rica número 000564890, el cual se archiva en esta oficina de conformidad con el artículo 248 del Código Fiscal. San
10	José a las diez horas del cinco de octubre de dos mil veinticuatro. - ULTIMA LÍNEA-
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	NÚMERO UNO: Yo, JOHANNA MARIA GAMBOA BONILLA, Notaria Pública con oficina abierta en Escazú,
19	San Rafael, Trejos Montealegre, torre dos, segundo piso, hago constar que estando debidamente comisionada al efecto
20	procedo a protocolizar en lo literal acta de Asamblea General Extraordinaria de Socios de la sociedad que más
21	adelante se dirá que dice: “ ACTA NUMERO TRES: ACTA DE ASAMBLEA GENERAL SESIÓN
22	EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS de la sociedad denominada LOS PINOS SOCIEDAD ANÓNIMA ,
23	con cédula de persona jurídica número tres – ciento uno – seiscientos sesenta y ocho mil ocho, celebrada en su
24	domicilio social en San José, Escazú, San Rafael, Centro Corporativo Plaza Roble, edificio el Patio, tercer piso,
25	oficinas del Bufete Facio y Cañas, a las trece horas del diecinueve de octubre de dos mil veinticuatro. Asisten a esta
26	asamblea la totalidad del capital compuesto por los señores: PEDRO ROJAS MADRIZ , mayor de edad, casado en
27	primeras nupcias, medico, cédula de identidad número uno – cero seiscientos veintidós – cero trescientos cuarenta, y
28	ODILIE ROJAS CONTRERAS , mayor de edad, casada en primeras nupcias, enfermera, cédula de identidad
29	número uno – mil cuatrocientos cuarenta y siete – cero setecientos setenta y ocho, vecinos de San José, Escazú, San
30	Rafael, Condominio Bosques del Paraíso, casa número ciento veintidós, color vino. Acuerdos. Por unanimidad de

1	votos se toman los siguientes acuerdos: ARTÍCULO PRIMERO. Prescindir del trámite de convocatoria previa por
2	estar representado en esta asamblea la totalidad del capital social. ARTÍCULO SEGUNDO. De acuerdo al Decreto
3	Ejecutivo nueve mil trescientos noventa y dos, se acuerda autorizar al señor PEDRO ROJAS MADRIZ , mayor de
4	edad, casado en primeras nupcias, medico, cédula de identidad número uno – cero seiscientos veintidós – cero
5	trescientos cuarenta, vecino de San José, Escazú, San Rafael, Condominio Bosques del Paraíso, casa número ciento
6	veintidós, color vino <u>para</u> que en su condición de PRESIDENTE con facultades de Apoderado Generalísimo sin
7	límite de suma de la sociedad firme escritura de traspaso de la finca del Partido de Alajuela inscrita en el Registro
8	Inmobiliario bajo el Sistema de Folio Real mecanizado matrícula número DOS-UNO DOS CINCO CERO DOS
9	CERO – CERO CERO CERO, la cual es naturaleza terreno para construir, sita en el Distrito cinco Tacares, del
10	Cantón tres Grecia, de la Provincia de Alajuela, que tiene por linderos al <i>norte</i> : Calle Publica, con frente a calle de
11	treinta y uno punto sesenta y cuatro metros lineales, al <i>sur</i> : Derecho de vía, con frente a este derecho de vía de
12	dieciséis punto cinco metros, al <i>este</i> : Olman Vargas Granados y Elizabeth Sosa Arguedas y al <i>oeste</i> : Luis Amelio
13	Espinoza Perez y Yolanda Alpízar Hernández, con una medida de mil doscientos cincuenta metros, según el plano
14	catastrado número A-uno nueve nueve siete tres cuatro cero – dos mil diecisiete, identificador predial dos cero nueve
15	cero dos cero uno dos cinco cero dos cero, finca que se encuentra libre de anotaciones y con los gravámenes y/o
16	afectaciones que indica el Registro Nacional al día de hoy a la FUNDACION PAZ Y ESPERANZA, cédula de
17	persona jurídica número tres – cero cero seis – ochocientos diez mil seiscientos treinta y seis en los siguientes
18	términos: L.) La venta de la finca se realizará por el precio de SESENTA MILLONES DE COLONES EXACTOS ,
19	recibiendo a la hora de la firma de la escritura la suma de CUARENTA MILLONES DE COLONES por medio de
20	transferencia Bancaria a la cuenta de la sociedad Los Pinos Sociedad Anónima, en el Banco Bac San José, IBAN CR
21	dos nueve cero uno cero dos cero cero cero nueve tres seis cuatro seis ocho tres siete cero siete. El saldo del
22	precio de la venta que es por la suma de VEINTE MILLONES DE COLONES , responderá constituyéndose la
23	sociedad Los Pinos Sociedad Anónima en ACREEDORA de una HIPOTECA EN PRIMER GRADO sobre la FINCA
24	DOS-UNO DOS CINCO CERO DOS CERO – CERO CERO CERO , con base en las siguientes condiciones: A.
25	MONTO DEL PRINCIPAL: La suma de VEINTE MILLONES DE COLONES EXACTOS . B. PLAZO Y
26	FORMA DEL PAGO: Se realizará de forma semestral, durante tres años, en cuotas iguales, consecutivas y vencidas de
27	CUATRO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA COLONES ,
28	iniciando el día veintiuno de octubre del dos mil veinticuatro y finalizando el día veintiuno de octubre del dos mil
29	veintisiete. C.PAGOS ANTICIPADOS: La DEUDORA se reserva el derecho de realizar abonos extraordinarios o pago
30	anticipado del capital, por lo cual no sufrirá penalidad alguna. D. INTERESES: La suma adeudada devengará intereses



NO. 002

PROTOCOLO

011773:002:

NO. 5 273 800 B 1



1	corrientes del doce por ciento anual fijo. En caso de mora, la DEUDORA reconocerá a la ACRREDORA intereses
2	moratorios iguales a la tasa de interés corriente pactada más un treinta por ciento, de conformidad con lo establecido
3	en el artículo cuatrocientos noventa y ocho del Código de Comercio y se aplicará por los días de atraso sobre el abono
4	al principal de la deuda correspondiente. Tanto los intereses corrientes como los moratorios se calcularán sobre la
5	base del año comercial de trescientos sesenta días y del mes de treinta días. E. LUGAR DE PAGO: Todo pago, sea
6	del principal o intereses, lo hará la DEUDORA mediante depósito o transferencia bancaria a la cuenta de la
7	ACREEDORA supra citada. Queda facultado el PRESIDENTE a realizar cualquier trámite necesario y firmar
8	cualquier documento adicional a fin de lograr su mandato, referente a esta negociación y garantía. Tendrá las
9	facultades de hacer renunciaciones y aceptar obligaciones en nombre de la sociedad y en general aceptar todo lo que se
10	acuerde como parte de la venta y condiciones de la hipoteca indicadas. ARTICULO TERCERO: Se autoriza a la
11	Notaria Pública Johanna María Gamboa Bonilla para que protocolice en lo literal o en lo conducente la presente acta.
12	ARTICULO CUARTO: No habiendo más asuntos que tratar, se lee, aprueba, ratifica y firma esta acta, una hora
13	después de iniciada." La suscrita Notaria da fe, con vista en el Libro de Actas de Asambleas de socios de la sociedad
14	LOS PINOS SOCIEDAD ANÓNIMA que ese libro se encuentra debidamente legalizado por Tributación Directa,
15	que los acuerdos fueron tomados por unanimidad de votos, que se encuentran firmes, que el acta está debidamente
16	firmada y asentada en el respectivo libro, que la Asamblea se efectuó con el quórum de Ley y que la suscrita Notaria
17	se encuentra debidamente autorizada para este acto. Asimismo, la suscrita Notaria hace constar que la firma LOS
18	PINOS SOCIEDAD ANÓNIMA se encuentra debidamente inscrita en el Registro de Personas Jurídicas del Registro
19	Nacional bajo las citas de tomo: uno uno uno dos, folio: cero dos cero, asiento: cero cero tres uno; que la cédula de
20	persona jurídica es el número tres – ciento uno – seiscientos sesenta y ocho mil ocho, y de que el domicilio de la
21	sociedad es en San José, Escazú, San Rafael, Centro Corporativo Plaza Roble, edificio el Patio, tercer piso, oficinas
22	del Bufete Facio y Cañas. Que según lo dispuesto en el artículo ciento cinco del Código Notarial, que ha adjuntado
23	una copia del acta protocolizada a su archivo de referencias. Leída el acta preinserta y confrontada con su original,
24	resulta conforme por lo que la suscrita notaria autoriza esta escritura en la ciudad de San José, a las catorce horas y
25	treinta minutos del diecinueve de octubre del año dos mil veinticuatro.
26	
27	
28	
29	
30	

2. Escritura #2. Compraventa e Hipoteca.

1	NÚMERO DOS: Ante mí, JOHANNA MARÍA GAMBOA BONILLA , Notaria Pública con oficina abierta en San
2	José, Escazú, San Rafael, Trejos Montealegre, torre dos, segundo piso comparece por una parte el señor PEDRO
3	ROJAS MADRIZ , mayor de edad, casado en primeras nupcias, médico, cédula de identidad número uno – cero
4	seiscientos veintidós – cero trescientos cuarenta, vecino de San José, Escazú, San Rafael, Condominio Bosques del
5	Paraíso, casa número ciento veintidós, color vino en su condición de PRESIDENTE con facultades de Apoderado
6	Generalísimo sin límite de suma, suficientes para este acto, de la sociedad LOS PINOS SOCIEDAD ANÓNIMA ,
7	con cédula de persona jurídica número tres – ciento uno – seiscientos sesenta y ocho mil ocho, la cual tiene su
8	domicilio en San José, Escazú, San Rafael, Centro Corporativo Plaza Roble, edificio el Patio, tercer piso, oficinas del
9	Bufete Facio y Cañas, personería inscrita y vigente con vista en la inscripción practicada en el Registro de Personas
10	Jurídicas del Registro Nacional bajo la cédula jurídica de la compañía, todo de lo cual la suscrita Notaria da fe con
11	vista en los documentos supra indicados; a su vez doy fe y hago constar que el señor ROJAS MADRIZ se encuentra
12	autorizado por la sociedad LOS PINOS SOCIEDAD ANÓNIMA para VENDER la propiedad que se dirá, de
13	conformidad con el artículo treinta y dos ter del Código de Comercio, introducido por la Ley de Protección al
14	Inversionista minoritario, con vista en la Asamblea General Accionistas de la compañía celebrada las trece horas del
15	día diecinueve de octubre del dos mil veinticuatro firme, asentada y firmada en el acta número TRES del libro de
16	Asambleas de Accionistas de la compañía y debidamente protocolizadas en escritura número UNO otorgada ante esta
17	Notaria; todo de lo cual guarda copia en su protocolo de referencias; y por la otra parte el señor ERNESTO JOSÉ
18	MARIN PORTUGUES , mayor, soltero, empresario, costarricense, portador de la cédula de identidad número uno
19	– cero setecientos noventa y siete –cero ciento siete, vecino de San José, Desamparados, Damas, San Lorenzo,
20	Condominio Don Alonso Casa treinta y uno en su condición de PRESIDENTE con facultades de Apoderado
21	Generalísimo sin límite de suma, suficientes para este acto, de la FUNDACIÓN PAZ Y ESPERANZA , con cédula
22	de persona jurídica número tres – cero cero seis – ochocientos diez mil seiscientos treinta y seis, la cual tiene su
23	domicilio en la Provincia de San José, Cantón Desamparados, Distrito Gravilias, El Porvenir, cincuenta metros sur
24	de la Iglesia Católica del Porvenir, casa uno, personería inscrita y vigente con vista en la inscripción practicada en el
25	Registro de Personas Jurídicas del Registro Nacional bajo la cédula jurídica de la compañía, todo de lo cual la suscrita
26	Notaria da fe con vista en los documentos supra indicados, a su vez doy fe y hago constar que el señor MARIN
27	PORTUGUES se encuentra debidamente autorizado por acuerdo unánime para la realización del acto de COMPRA
28	e HIPOTECA de la propiedad que se dirá, con vista en el acta número DIEZ de la Junta Administradora de la
29	fundación Paz y Esperanza, debidamente protocolizada bajo la escritura número CIEN por la Notaria Pública Karol
30	Ramírez Arias, cédula de identidad número uno – cero novecientos cuarenta – cero cuatrocientos veintinueve



NO. 003

PROTOCOLO



011773:003:

NO. 5 273 800 B 1

1	otorgada a las catorce horas y treinta minutos del diecinueve de octubre de dos mil veinticuatro, visible al folio cien
2	frente del tomo quince, todo de los cual la suscrita Notaria da fe con vista en los documentos supra indicados, y de
3	los cuales guarda copia en su protocolo de referencias; y DICEN: PRIMERO – DESCRIPCIÓN DE LA FINCA:
4	Manifiesta el compareciente ROJAS MADRIZ en representación de LOS PINOS SOCIEDAD ANÓNIMA que
5	esta es propietaria legítima y exclusiva de la finca de la Provincia de Alajuela inscrita en el Registro Inmobiliario
6	bajo el Sistema de Folio Real mecanizado matrícula número: DOS-UNO DOS CINCO CERO DOS CERO –
7	CERO CERO CERO , la cual es naturaleza terreno para construir, sita en el Distrito cinco Tacares, del Cantón tres
8	Grecía, de la Provincia de Alajuela, que tiene por linderos al <i>norte</i> : Calle Publica, con frente a calle de treinta y uno
9	punto sesenta y cuatro metros lineales, al <i>sur</i> : Derecho de vía, con frente a este derecho de vía de dieciséis punto
10	cinco metros, al <i>este</i> : Olman Vargas Granados y Elizabeth Sosa Arguedas y al <i>oeste</i> : Luis Amelio Espinoza Pérez y
11	Yolanda Alpízar Hernández, con una medida de mil doscientos cincuenta metros, según el plano catastrado número
12	A-uno nueve nueve siete tres cuatro cero – dos mil diecisiete, identificador predial dos cero nueve cero dos cero uno
13	dos cinco cero dos cero (en adelante la “FINCA”). SEGUNDO – COMPRAVENTA DE LA FINCA: Continúa
14	manifestando el compareciente ROJAS MADRIZ en representación de LOS PINOS SOCIEDAD ANÓNIMA que,
15	por la suma de SESENTA MILLONES DE COLONES , vende la FINCA a la FUNDACIÓN PAZ Y ESPERANZA
16	monto del cual LOS PINOS SOCIEDAD ANÓNIMA . ha recibido, a su entera satisfacción, CUARENTA
17	MILLONES DE COLONES , y acepta que sobre el saldo del precio de compraventa se constituya hipoteca en primer
18	grado de conformidad con las condiciones estipuladas en el numeral tercero siguiente. Manifiesta el compareciente
19	MARÍN PORTUGUES , en representación de la FUNDACIÓN PAZ Y ESPERANZA. , que acepta la venta en las
20	condiciones antes dichas, con los servicios públicos, impuestos territoriales y municipales al día, libre de anotaciones
21	y soportando los gravámenes y afectaciones de servidumbre de paso inscrito bajo las citas: tomo: cuatrocientos
22	sesenta y nueve, asiento: ciento setenta mil ciento quince, consecutivo: cero uno, secuencia: cero cero cero uno,
23	subsecuencia: cero cero uno TERCERO – CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA: Manifiesta el compareciente
24	MARÍN PORTUGUES , en representación de la FUNDACIÓN PAZ Y ESPERANZA (en adelante la “DEUDORA”),
25	que por haber otorgado un crédito para el pago del saldo de parte de LOS PINOS SOCIEDAD ANÓNIMA . (en
26	adelante la “ACREEDORA”), la suma que se dirá se constituye en deudora de dicha compañía, con base en las
27	siguientes condiciones: A. MONTO DEL PRINCIPAL: La suma de VEINTE MILLONES DE COLONES
28	EXACTOS. B. PLAZO Y FORMA DEL PAGO: El principal y sus intereses serán cancelados en seis cuotas
29	semestrales, iguales, consecutivas y vencidas de cuatro millones quinientos treinta y tres mil trescientos treinta colones
30	cada una, iniciando el día veintiuno de octubre del dos mil veinticuatro y finalizando el día veintiuno de octubre del dos

1	mil veintisiete. C. PAGOS ANTICIPADOS: La DEUDORA se reserva el derecho de realizar abonos extraordinarios o
2	pago anticipado del capital, por lo cual no sufrirá penalidad alguna. D.INTERESES: La suma adeudada devengará
3	intereses corrientes del doce por ciento anual fijo. En caso de mora, la DEUDORA reconocerá intereses moratorios
4	iguales a la tasa de interés corriente pactada más un treinta por ciento, de conformidad con lo establecido en el artículo
5	cuatrocientos noventa y ocho del Código de Comercio y se aplicará por los días de atraso sobre el abono al principal
6	de la deuda correspondiente. Tanto los intereses corrientes como los moratorios se calcularán sobre la base del año
7	comercial de trescientos sesenta días y del mes de treinta días. E. LUGAR DE PAGO: Todo pago, sea del principal
8	o intereses, lo hará la DEUDORA mediante depósito o transferencia bancaria a la cuenta de la ACREEDORA en el
9	Banco Bac San José, IBAN CR dos nueve cero uno cero dos cero cero cero nueve tres seis cuatro seis ocho tres
10	siete cero siete. F. HIPOTECA: En garantía del pago del monto de principal adeudado, intereses corrientes y
11	moratorios, costas personales y procesales de la eventual ejecución, impone HIPOTECA DE PRIMER GRADO
12	sobre la totalidad de la FINCA descrita en el numeral primero anterior. La hipoteca comprende cualesquiera mejoras
13	presentes o futuras, que existieren o se hicieren en el inmueble hipotecado, aunque las mismas hubieren sido o fueren
14	hechas por terceros, así como cualquier exceso de cabida que exista entre la medida que indique el Registro Nacional
15	para dicho inmueble y su medida real. G. VENCIMIENTO ANTICIPADO Y RENUNCIAS: La falta de pago
16	oportuno de una cuota de principal o intereses, el no pago de los impuestos territoriales o municipales a que está sujeta la
17	FINCA, el no pago del impuesto de personas jurídicas de la DEUDORA, la no inscripción del presente documento ante
18	el Registro de la Propiedad por causas imputables a la DEUDORA, y/o el incumplimiento de cualesquiera de las demás
19	obligaciones contraídas en el presente documento por la DEUDORA, faculta a la ACREEDORA para considerar
20	vencido el plazo y exigible ejecutivamente la obligación en su totalidad y sin previo requerimiento, para lo cual la
21	DEUDORA renuncia a su domicilio y a los trámites del juicio ejecutivo y, autoriza a la ACREEDORA para pedir el
22	remate de la garantía respectiva de este préstamo, utilizando como base de la eventual ejecución, la suma de capital
23	por la que responde el inmueble anteriormente descrito, más los intereses correspondientes. H. NOTIFICACIONES:
24	La DEUDORA recibirá toda notificación judicial o extrajudicial relativa al presente crédito en su domicilio social
25	supra indicado, y se compromete, irrevocablemente, a notificar por escrito a la ACREEDORA de cualquier cambio
26	de su domicilio. CUARTO – ORIGEN DE LOS FONDOS: Manifiesta el comparecientes MARIN PORTUGUES,
27	en representación de la FUNDACIÓN PAZ Y ESPERANZA., en cumplimiento de lo establecido en el artículo quince
28	ter de la Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas,
29	legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, que bajo la fe de juramento, el cual dejan aquí rendido, y
30	apercibidas de las consecuencias de falso testimonio y las penas con que la Ley castiga el delito de perjurio, que: A)



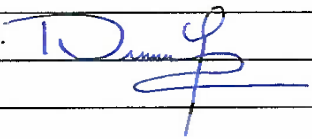
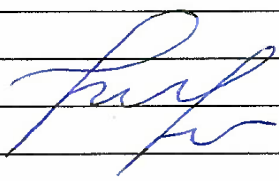
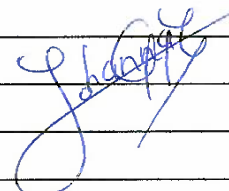
NO. 004

PROTOCOLO



011773:004:

NO. 5 273 800 B 1

1	El precio de compraventa de la FINCA se acordó pagar cuarenta millones de colones que se cancelan en este acto a
2	la vendedora mediante transferencia, a la cuenta de la vendedora en el Banco Bac San José, IBAN CR dos nueve
3	cero uno cero dos cero cero cero cero nueve tres seis cuatro seis ocho tres siete cero siete y el saldo del precio que es
4	veinte millones de colones que la vendedora le financiará a la compradora por un plazo de treinta y seis meses. B)
5	El origen de todos los fondos desembolsados es totalmente lícito y provienen de donaciones a la fundación. C) El
6	impuesto de traspaso, timbres de presentación, honorarios notariales y su respectivo impuesto al valor agregado, son
7	asumidos en su totalidad por la compradora, gastos todos que cancelarán a la Notaría cartulante para la inscripción
8	del presente traspaso en el Banco de Costa Rica. La suscrita Notaria advirtió a todos los comparecientes del valor y
9	trascendencia legal de sus renunciaciones y estipulaciones y todos ellos se mostraron conforme. Es todo. Expido un primer
10	testimonio en el mismo acto de firmarse la matriz. Leído lo anterior a los comparecientes lo encuentran conforme, lo
11	ratifican y juntos firmamos en la ciudad de San José al ser nueve horas del día veintiuno de octubre de dos mil
12	veinticuatro. 
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	

3. Testimonio en formato digital escritura #1. Protocolización de acta Los Pinos S, A.

NÚMERO UNO: Yo, **JOHANNA MARIA GAMBOA BONILLA**, Notaria Pública con oficina abierta en Escazú, San Rafael, Trejos Montealegre, torre dos, segundo piso, hago constar que estando debidamente comisionada al efecto procedo a protocolizar en lo literal acta de Asamblea General Extraordinaria de Socios de la sociedad que más adelante se dirá que dice: “ **ACTA NUMERO TRES: ACTA DE ASAMBLEA GENERAL SESIÓN EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS** de la sociedad denominada **LOS PINOS SOCIEDAD ANÓNIMA**, con cédula de persona jurídica número tres – ciento uno – seiscientos sesenta y ocho mil ocho, celebrada en su domicilio social en San José, Escazú, San Rafael, Centro Corporativo Plaza Roble, edificio el Patio, tercer piso, oficinas del Bufete Facio y Cañas, a las trece horas del diecinueve de octubre de dos mil veinticuatro. Asisten a esta asamblea la totalidad del capital compuesto por los señores: **PEDRO ROJAS MADRIZ**, mayor de edad, casado en primeras nupcias, medico, cédula de identidad número uno – cero seiscientos veintidós – cero trescientos cuarenta, y **ODILIE ROJAS CONTRERAS**, mayor de edad, casada en primeras nupcias, enfermera, cédula de identidad número uno – mil cuatrocientos cuarenta y siete – cero setecientos setenta y ocho, vecinos de San José, Escazú, San Rafael, Condominio Bosques del Paraíso, casa número ciento veintidós, color vino. **Acuerdos.** Por unanimidad de votos se toman los siguientes acuerdos: **ARTÍCULO PRIMERO.** Prescindir del trámite de convocatoria previa por estar representado en esta asamblea la totalidad del capital social. **ARTÍCULO SEGUNDO.** De acuerdo al Decreto Ejecutivo nueve mil trescientos noventa y dos, se acuerda autorizar al señor **PEDRO ROJAS MADRIZ**, mayor de edad, casado en primeras nupcias, medico, cédula de identidad número uno – cero seiscientos veintidós – cero trescientos cuarenta, vecino de San José, Escazú, San Rafael, Condominio Bosques del Paraíso, casa número ciento veintidós, color vino para que en su condición de PRESIDENTE con facultades de Apoderado Generalísimo sin limite de suma de la sociedad firme escritura de traspaso de la finca Partido de Alajuela inscrita en el Registro Inmobiliario bajo el Sistema de Folio Real mecanizado matrícula número DOS-UNO DOS CINCO CERO DOS CERO – CERO CERO CERO, la cual es naturaleza terreno para construir, sita en el Distrito cinco Tacares, del Cantón tres Grecia, de la Provincia de Alajuela, que tiene por linderos al *norte*: Calle Publica, con frente a calle de treinta y uno punto sesenta y cuatro metros lineales, al *sur*: Derecho de

vía, con frente a este derecho de vía de dieciséis punto cinco metros, al *este*: Olman Vargas Granados y Elizabeth Sosa Arguedas y al *oeste*: Luis Amelio Espinoza Pérez y Yolanda Alpízar Hernández, con una medida de mil doscientos cincuenta metros, según el plano catastrado número A-uno nueve nueve siete tres cuatro cero – dos mil diecisiete, identificador predial dos cero nueve cero dos cero uno dos cinco cero dos cero, finca que se encuentra libre de anotaciones y con los gravámenes y/o afectaciones que indica el Registro Nacional al día de hoy a la FUNDACION PAZ Y ESPERANZA, cédula de persona jurídica número tres – cero cero seis – ochocientos diez mil seiscientos treinta y seis en los siguientes términos: I.) La venta de la finca se realizará por el precio de **SESENTA MILLONES DE COLONES EXACTOS**, recibiendo a la hora de la firma de la escritura la suma de CUARENTA MILLONES DE COLONES por medio de transferencia Bancaria a la cuenta de la sociedad Los Pinos Sociedad Anónima, en el Banco Bac San José, IBAN CR dos nueve cero uno cero dos cero cero cero nueve tres seis cuatro seis ocho tres siete cero siete. El saldo del precio de la venta que es por la suma de VEINTE MILLONES DE COLONES, responderá constituyéndose la sociedad Los Pinos Sociedad Anónima en ACREEDORA de una HIPOTECA EN PRIMER GRADO sobre la FINCA DOS-UNO DOS CINCO CERO DOS CERO – CERO CERO CERO, con base en las siguientes condiciones: **A. MONTO DEL PRINCIPAL:** La suma de VEINTE MILLONES DE COLONES EXACTOS. **B. PLAZO Y FORMA DEL PAGO:** Se realizará de forma semestral, durante tres años, en cuotas iguales, consecutivas y vencidas de **CUATRO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA COLONES**, iniciando el día veintiuno de octubre del dos mil veinticuatro y finalizando el día veintiuno de octubre del dos mil veintisiete. **C. PAGOS ANTICIPADOS:** La DEUDORA se reserva el derecho de realizar abonos extraordinarios o pago anticipado del capital, por lo cual no sufrirá penalidad alguna. **D. INTERESES:** La suma adeudada devengará intereses corrientes del doce por ciento anual fijo. En caso de mora, la DEUDORA reconocerá a la ACREEDORA intereses moratorios iguales a la tasa de interés corriente pactada más un treinta por ciento, de conformidad con lo establecido en el artículo cuatrocientos noventa y ocho del Código de Comercio y se aplicará por los días de atraso sobre el abono al principal de la deuda correspondiente. Tanto los intereses corrientes como los moratorios se calcularán sobre la base del año comercial de trescientos sesenta días y del

mes de treinta días. **E. LUGAR DE PAGO:** Todo pago, sea del principal o intereses, lo hará la DEUDORA mediante depósito o transferencia bancaria a la cuenta de la ACREEDORA supra citada. Queda facultado el PRESIDENTE a realizar cualquier trámite necesario y firmar cualquier documento adicional a fin de lograr su mandato, referente a esta negociación y garantía. Tendrá las facultades de hacer renunciaciones y aceptar obligaciones en nombre de la sociedad y en general aceptar todo lo que se acuerde como parte de la venta y condiciones de la hipoteca indicadas. **ARTICULO TERCERO:** Se autoriza a la Notaria Pública Johanna María Gamboa Bonilla para que protocolice en lo literal o en lo conducente la presente acta. **ARTICULO CUARTO:** No habiendo más asuntos que tratar, se lee, aprueba, ratifica y firma esta acta, una hora después de iniciada.” La suscrita Notaria da fe, con vista en el Libro de Actas de Asambleas de socios de la sociedad **LOS PINOS SOCIEDAD ANÓNIMA** que ese libro se encuentra debidamente legalizado por Tributación Directa, que los acuerdos fueron tomados por unanimidad de votos, que se encuentran firmes, que el acta está debidamente firmada y asentada en el respectivo libro, que la Asamblea se efectuó con el quórum de Ley y que la suscrita Notaria se encuentra debidamente autorizada para este acto. Asimismo, la suscrita Notaria hace constar que la firma **LOS PINOS SOCIEDAD ANÓNIMA** se encuentra debidamente inscrita en el Registro de Personas Jurídicas del Registro Nacional bajo las citas de tomo: uno uno uno dos, folio: cero dos cero, asiento: cero cero tres uno; que la cédula de persona jurídica es el número tres – ciento uno – seiscientos sesenta y ocho mil ocho, y de que el domicilio de la sociedad es en San José, Escazú, San Rafael, Centro Corporativo Plaza Roble, edificio el Patio, tercer piso, oficinas del Bufete Facio y Cañas. Que según lo dispuesto en el artículo ciento cinco del Código Notarial, que ha adjuntado una copia del acta protocolizada a su archivo de referencias. Leída el acta preinserta y confrontada con su original, resulta conforme por lo que la suscrita notaria autoriza esta escritura en la ciudad de San José, a las catorce horas y treinta minutos del diecinueve de octubre del año dos mil veinticuatro. ****ILEGIBLE** LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NÚMERO UNO, VISIBLE A FOLIO, UNO FRENTE A DOS FRENTE DEL TOMO UNO DE MI PROTOCOLO. CONFRONTADA CON SU ORIGINAL RESULTO CONFORME Y LA EXPIDO**

COMO UN PRIMER TESTIMONIO EN LO LITERAL. EN LA FECHA Y HORA EN
QUE SE CONSIGNA LA FIRMA DIGITAL.

JOHANNA
MARIA
GAMBOA
BONILLA
(FIRMA)

Firmado
digitalmente por
JOHANNA MARIA
GAMBOA
BONILLA (FIRMA)
Fecha: 2024.10.19
15:06:33 -06'00'

Banco de Costa Rica
Oficina:933 REGISTRO NACIONAL
Fecha:08/10/2024 Hora:08:39:11

Detalle de Tasacion
Tasacion:541765124 Entero:579614697

Pagado

TIMBRE FISCAL	375.00
TIMBRE COLEGIO DE ABOGADO	275.00



Moneda de Transaccion	Colones
Sub Tot. Timbre	650.00
Descuento:	CAJERO 39.00
Total Timbres	611.00

Banco de Costa Rica
Oficina:933 REGISTRO NACIONAL
Fecha:08/10/2024 Hora:08:39:11

Detalle de Tasacion
Tasacion:541765124 Entero:579614727

Pagado

4. Testimonio en formato digital escritura #2. Compraventa e Hipoteca.

NÚMERO DOS: Ante mí, **JOHANNA MARÍA GAMBOA BONILLA**, Notaria Pública con oficina abierta en San José, Escazú, San Rafael, Trejos Montealegre, torre dos, segundo piso comparece por una parte el señor **PEDRO ROJAS MADRIZ**, mayor de edad, casado en primeras nupcias, médico, cédula de identidad número uno – cero seiscientos veintidós – cero trescientos cuarenta, vecino de San José, Escazú, San Rafael, Condominio Bosques del Paraíso, casa número ciento veintidós, color vino en su condición de PRESIDENTE con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma, suficientes para este acto, de la sociedad **LOS PINOS SOCIEDAD ANÓNIMA**, con cédula de persona jurídica número tres – ciento uno – seiscientos sesenta y ocho mil ocho, la cual tiene su domicilio en San José, Escazú, San Rafael, Centro Corporativo Plaza Roble, edificio el Patio, tercer piso, oficinas del Bufete Facio y Cañas, personería inscrita y vigente con vista en la inscripción practicada en el Registro de Personas Jurídicas del Registro Nacional bajo la cédula jurídica de la compañía, todo de lo cual la suscrita Notaria da fe con vista en los documentos supra indicados; a su vez doy fe y hago constar que el señor ROJAS MADRIZ se encuentra autorizado por la sociedad LOS PINOS SOCIEDAD ANÓNIMA para VENDER la propiedad que se dirá, de conformidad con el artículo treinta y dos ter del Código de Comercio, introducido por la Ley de Protección al Inversionista minoritario, con vista en la Asamblea General Accionistas de la compañía celebrada las trece horas del día diecinueve de octubre del dos mil veinticuatro firme, asentada y firmada en el acta número TRES del libro de Asambleas de Accionistas de la compañía y debidamente protocolizadas en escritura número UNO otorgada ante esta Notaria; todo de lo cual guarda copia en su protocolo de referencias; y por la otra parte el señor **ERNESTO JOSÉ MARIN PORTUGUES**, mayor, soltero, empresario, costarricense, portador de la cédula de identidad número uno – cero setecientos noventa y siete –cero ciento siete, vecino de San José, Desamparados, Damas, San Lorenzo, Condominio Don Alonso Casa treinta y uno en su condición de PRESIDENTE con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma, suficientes para este acto, de la **FUNDACIÓN PAZ Y ESPERANZA**, con cédula de persona jurídica número tres – cero cero seis – ochocientos diez mil seiscientos treinta y seis, la cual tiene su domicilio en la Provincia de San José, Cantón Desamparados, Distrito Gravilias, El Porvenir, cincuenta metros sur de la Iglesia Católica del Porvenir, casa uno, personería inscrita y vigente con

vista en la inscripción practicada en el Registro de Personas Jurídicas del Registro Nacional bajo la cédula jurídica de la compañía, todo de lo cual la suscrita Notaria da fe con vista en los documentos supra indicados, a su vez doy fe y hago constar que el señor MARIN PORTUGUES se encuentra debidamente autorizado por acuerdo unánime para la realización del acto de COMPRA e HIPOTECA de la propiedad que se dirá, con vista en el acta número DIEZ de la Junta Administradora de la fundación Paz y Esperanza, debidamente protocolizada bajo la escritura número CIEN por la Notaria Pública Karol Ramírez Arias, cédula de identidad número uno – cero novecientos cuarenta – cero cuatrocientos veintinueve otorgada a las catorce horas y treinta minutos del diecinueve de octubre de dos mil veinticuatro, visible al folio cien frente del tomo quince, todo de lo cual la suscrita Notaria da fe con vista en los documentos supra indicados, y de los cuales guarda copia en su protocolo de referencias; y **DICEN: PRIMERO – DESCRIPCIÓN DE LA FINCA:** Manifiesta el compareciente **ROJAS MADRIZ** en representación de **LOS PINOS SOCIEDAD ANÓNIMA** que esta es propietaria legítima y exclusiva de la finca del Partido de Alajuela inscrita en el Registro Inmobiliario bajo el Sistema de Folio Real mecanizado matrícula número: **DOS-UNO DOS CINCO CERO DOS CERO – CERO CERO CERO**, la cual es naturaleza terreno para construir, sita en el Distrito cinco Tacares, del Cantón tres Grecia, de la Provincia de Alajuela, que tiene por linderos al *norte*: Calle Publica, con frente a calle de treinta y uno punto sesenta y cuatro metros lineales, al *sur*: Derecho de vía, con frente a este derecho de vía de dieciséis punto cinco metros, al *este*: Olman Vargas Granados y Elizabeth Sosa Arguedas y al *oeste*: Luis Amelio Espinoza Perez y Yolanda Alpizar Hernández, con una medida de mil doscientos cincuenta metros, según el plano catastrado número A-uno nueve nueve siete tres cuatro cero – dos mil diecisiete, identificador predial dos cero nueve cero dos cero uno dos cinco cero dos cero (en adelante la “FINCA”). **SEGUNDO – COMPRAVENTA DE LA FINCA:** Continúa manifestando el compareciente ROJAS MADRIZ en representación de LOS PINOS SOCIEDAD ANÓNIMA que, por la suma de SESENTA MILLONES DE COLONES, vende la FINCA a la FUNDACIÓN PAZ Y ESPERANZA monto del cual LOS PINOS SOCIEDAD ANÓNIMA. ha recibido, a su entera satisfacción, CUARENTA MILLONES DE COLONES, y acepta que sobre el saldo del precio de compraventa se constituya hipoteca en

primer grado de conformidad con las condiciones estipuladas en el numeral tercero siguiente. Manifiesta el compareciente MARÍN PORTUGUES, en representación de la FUNDACIÓN PAZ Y ESPERANZA., que acepta la venta en las condiciones antes dichas, con los servicios públicos, impuestos territoriales y municipales al día, libre de anotaciones y soportando los gravámenes y afectaciones de servidumbre de paso inscrito bajo las citas: tomo: cuatrocientos sesenta y nueve, asiento: ciento setenta mil ciento quince, consecutivo: cero uno, secuencia: cero cero cero uno, subsecuencia: cero cero uno **TERCERO – CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA:** Manifiesta el compareciente MARÍN PORTUGUES, en representación de la FUNDACIÓN PAZ Y ESPERANZA (en adelante la “DEUDORA”), que por haber otorgado un crédito para el pago del saldo de parte de LOS PINOS SOCIEDAD ANÓNIMA. (en adelante la “ACREEDORA”), la suma que se dirá se constituye en deudora de dicha compañía, con base en las siguientes condiciones: **A. MONTO DEL PRINCIPAL:** La suma de VEINTE MILLONES DE COLONES EXACTOS. **B. PLAZO Y FORMA DEL PAGO:** El principal y sus intereses serán cancelados en seis cuotas semestrales, iguales, consecutivas y vencidas de cuatro millones quinientos treinta y tres mil trescientos treinta colones cada una, iniciando el día veintiuno de octubre del dos mil veinticuatro y finalizando el día veintiuno de octubre del dos mil veintisiete. **C. PAGOS ANTICIPADOS:** La DEUDORA se reserva el derecho de realizar abonos extraordinarios o pago anticipado del capital, por lo cual no sufrirá penalidad alguna. **D.INTERESES:** La suma adeudada devengará intereses corrientes del doce por ciento anual fijo. En caso de mora, la DEUDORA reconocerá intereses moratorios iguales a la tasa de interés corriente pactada más un treinta por ciento, de conformidad con lo establecido en el artículo cuatrocientos noventa y ocho del Código de Comercio y se aplicará por los días de atraso sobre el abono al principal de la deuda correspondiente. Tanto los intereses corrientes como los moratorios se calcularán sobre la base del año comercial de trescientos sesenta días y del mes de treinta días. **E. LUGAR DE PAGO:** Todo pago, sea del principal o intereses, lo hará la DEUDORA mediante depósito o transferencia bancaria a la cuenta de la ACREEDORA en el Banco Bac San José, IBAN CR dos nueve cero uno cero dos cero cero cero nueve tres seis cuatro seis ocho tres siete cero siete. **F. HIPOTECA:** En garantía del pago del monto de principal adeudado, intereses corrientes y moratorios, costas personales y procesales de la eventual ejecución, impone

HIPOTECA DE PRIMER GRADO sobre la totalidad de la FINCA descrita en el numeral primero anterior. La hipoteca comprende cualesquiera mejoras presentes o futuras, que existieren o se hicieren en el inmueble hipotecado, aunque las mismas hubieren sido o fueren hechas por terceros, así como cualquier exceso de cabida que exista entre la medida que indique el Registro Nacional para dicho inmueble y su medida real. **G. VENCIMIENTO ANTICIPADO Y RENUNCIAS:** La falta de pago oportuno de una cuota de principal o intereses, el no pago de los impuestos territoriales o municipales a que está sujeta la FINCA, el no pago del impuesto de personas jurídicas de la DEUDORA, la no inscripción del presente documento ante el Registro de la Propiedad por causas imputables a la DEUDORA, y/o el incumplimiento de cualesquiera de las demás obligaciones contraídas en el presente documento por la DEUDORA, faculta a la ACREEDORA para considerar vencido el plazo y exigible ejecutivamente la obligación en su totalidad y sin previo requerimiento, para lo cual la DEUDORA renuncia a su domicilio y a los trámites del juicio ejecutivo y, autoriza a la ACREEDORA para pedir el remate de la garantía respectiva de este préstamo, utilizando como base de la eventual ejecución, la suma de capital por la que responde el inmueble anteriormente descrito, más los intereses correspondientes. **H. NOTIFICACIONES:** La DEUDORA recibirá toda notificación judicial o extrajudicial relativa al presente crédito en su domicilio social supra indicado, y se compromete, irrevocablemente, a notificar por escrito a la ACREEDORA de cualquier cambio de su domicilio. **CUARTO – ORIGEN DE LOS FONDOS:** Manifiesta el compareciente MARIN PORTUGUES, en representación de la FUNDACIÓN PAZ Y ESPERANZA., en cumplimiento de lo establecido en el artículo quince ter de la Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, que bajo la fe de juramento, el cual dejan aquí rendido, y apercibidas de las consecuencias de falso testimonio y las penas con que la Ley castiga el delito de perjurio, que: A) El precio de compraventa de la FINCA se acordó pagar cuarenta millones de colones que se cancelan en este acto a la vendedora mediante transferencia, a la cuenta de la vendedora en el Banco Bac San José, IBAN CR dos nueve cero uno cero dos cero cero cero nueve tres seis cuatro seis ocho tres siete cero siete y el saldo del precio que es veinte millones de colones que la vendedora le financiará a la compradora por un plazo de treinta y seis meses. B) El

origen de todos los fondos desembolsados es totalmente lícito y provienen de donaciones a la fundación. C) El impuesto de traspaso, timbres de presentación, honorarios notariales y su respectivo impuesto al valor agregado, son asumidos en su totalidad por la compradora, gastos todos que cancelarán a la Notaria cartulante para la inscripción del presente traspaso en el Banco de Costa Rica. La suscrita Notaria advirtió a todos los comparecientes del valor y trascendencia legal de sus renunciaciones y estipulaciones y todos ellos se mostraron conforme. Es todo. Expido un primer testimonio en el mismo acto de firmarse la matriz. Leído lo anterior a los comparecientes lo encuentran conforme, lo ratifican y juntos firmamos en la ciudad de San José al ser nueve horas del día veintiuno de octubre de dos mil veinticuatro. ****ILEGIBLE** ILEGIBLE***ILEGIBLE*** LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXCTA DE LA ESCRITURA NÚMERO DOS VISIBLE A FOLIO DOS VUELTO A CUATRO FRENTE DEL TOMO UNO DE MI PROTOCOLO. CONFRONTADA CON SU ORIGINAL RESULTO CONFORME Y LA EXPIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO EN LO LITERAL, EN LA HORA Y FECHA EN QUE SE CONSIGNA LA FIRMA DIGITAL.**

JOHANNA
MARIA
GAMBOA
BONILLA
(FIRMA)

Firmado
digitalmente por
JOHANNA MARIA
GAMBOA
BONILLA (FIRMA)
Fecha: 2024.10.21
10:06:33 -06'00'

5. Testimonio en formato digital escritura #100. Acta de Junta Administradora fundación Paz y Esperanza.

NÚMERO CIENTO: Yo, **KAROL RAMÍREZ ARIAS**, Notaria Pública con oficina abierta en Escazú, San Rafael, Torre Lexus, piso tres, oficina número cinco, hago constar que estando debidamente comisionada al efecto procedo a protocolizar en lo literal acta de Junta Administradora de la Fundación Paz y Esperanza que dice: “ACTA NUMERO DIEZ: Sesión de Junta Administrativa de la FUNDACIÓN PAZ Y ESPERANZA, inscrita en el Registro Nacional en la Dirección de Personas Jurídicas, cédula jurídica: TRES – CERO CERO SEIS – OCHO UNO CERO SEIS TRES SEIS, celebrada en su domicilio social en la Provincia de San José, Cantón Desamparados, Distrito Gravilias, El Porvenir, cincuenta metros sur de la Iglesia Católica del Porvenir, casa uno, al ser las quince horas del diecinueve de octubre del dos mil veinticuatro, presentes los señores: ERNESTO JOSÉ MARIN PORTUGUEZ, mayor, soltero, empresario, costarricense, portador de la cédula de identidad número uno – cero siete nueve siete –cero uno cero siete, vecino de San José, Desamparados, Damas, San Lorenzo, Condominio Don Alonso Casa treinta y uno, KARLA RAABE FERNANDEZ, mayor, casada dos veces, secretaria ejecutiva, costarricense, portadora de la cédula de identidad número uno – cero ochocientos treinta – cero setecientos veintidós, vecina de San José, Desamparados, veinticinco metros noroeste de plaza de Deportes, contiguo a Alcohólicos Anónimos; INGRID RAABE FERNÁNDEZ, mayor, casada, Administradora de Empresas, vecina de San José, Desamparados, Damas, San Lorenzo, Condominio Don Alonso, portadora de la cédula de identidad número uno – cero nueve uno cuatro– cero cuatro dos nueve; todos en calidad de miembros directores designados por los fundadores; GEOVANNY DIAZ JIMENEZ, mayor, casado dos veces, periodista, portador de la cédula de identidad número uno mil treinta cero setecientos treinta y cuatro, vecino de San José, Tibas, San Juan, ciento veinticinco metros oeste del restaurante Antojitos, casa número cuatro tres ocho, en calidad de representante del Poder Ejecutivo designado mediante acuerdo número AMJP- cero cero cero dos – cero uno – dos mil veintidós, publicado en La Gaceta número sesentas del día martes veintinueve de marzo del año dos mil veintidós, y SUSAN ARTAVIA SOTO, mayor, casada una vez, directora de proyectos, portadora de la cédula de identidad número uno mil doscientos treinta y siete cero trescientos cincuenta, vecina de San José, Desamparados, en calidad de representante de la Municipalidad de Desamparados, designada mediante el acuerdo número cuatro del Concejo Municipal, en la Sesión Ordinaria

número setenta y dos – dos mil veintiuno, celebrada el día dos de diciembre del año dos mil veintiuno; Y DICEN: ARTICULO UNO: Por convenir a los intereses de la fundación, y de debidamente facultados para este acto en los artículos seis, décimo sexto, vigésimo del pacto constitutivo y los artículos del Reglamento artículo seis, inciso seis punto uno, capítulo dos artículo dos, artículos dos inciso dos punto uno, artículos cuatro y cinco, acuerdan AUTORIZAR al PRESIDENTE el señor ERNESTO JOSÉ MARÍN PORTUGUÉS, quien es mayor de edad, soltero, empresario, cédula de identidad número uno – cero setecientos noventa y siete – cero ciento uno, vecino de San José, desamparados, Condominio Ruta Infinito, casa número dos cientos quince, calle F para que comparezca ante notario público de su elección a fin de suscribir escritura pública de COMPRAVENTA E HIPOTECA de la finca del Partido de Alajuela inscrita en el Registro Inmobiliario bajo el Sistema de Folio Real mecanizado matrícula número DOS-UNO DOS CINCO CERO DOS CERO – CERO CERO CERO, la cual es naturaleza terreno para construir, sita en el Distrito cinco Tacares, del Cantón tres Grecia, de la Provincia de Alajuela, que tiene por linderos al *norte*: Calle Publica, con frente a calle de treinta y uno punto sesenta y cuatro metros lineales, al *sur*: Derecho de vía, con frente a este derecho de vía de dieciséis punto cinco metros, al *este*: Olman Vargas Granados y Elizabeth Sosa Arguedas y al *oeste*: Luis Amelio Espinoza Perez y Yolanda Alpizar Hernández, con una medida de mil doscientos cincuenta metros, según el plano catastrado número A-uno nueve nueve siete tres cuatro cero – dos mil diecisiete, identificador predial dos cero nueve cero dos cero uno dos cinco cero dos cero, finca que se encuentra libre de anotaciones y con los gravámenes y/o afectaciones que indica el Registro Nacional al día de hoy en los siguientes términos: I.) La compra de la finca se realizará por el precio de SESENTA MILLONES DE COLONES EXACTOS, desembolsando una suma de CUARENTA MILLONES DE COLONES en el momento de la firma de la escritura por medio de transferencia Bancaria a la cuenta de la sociedad vendedora LOS PINOS SOCIEDAD, ANÓNIMA, cédula de persona jurídica número tres – ciento uno – seiscientos sesenta y ocho mil ocho, en el Banco BAC SAN JOSÉ, IBAN CR DOS NUEVE CERO UNO CERO DOS CERO CERO CERO CERO NUEVE TRES SEIS CUATRO SEIS OCHO TRES SIETE CERO SIETE. El saldo del precio de la venta que es por la suma de VEINTE MILLONES DE COLONES, responderá constituyendo una hipoteca en primer grado sobre

la FINCA DOS-UNO DOS CINCO CERO DOS CERO – CERO CERO CERO, la suma que se indicó constituye en deudora a la fundación, con base en las siguientes condiciones: A. MONTO DEL PRINCIPAL: La suma de VEINTE MILLONES DE COLONES EXACTOS. B. PLAZO Y FORMA DEL PAGO: El se realiza de forma semestral, durante tres años, en cuotas iguales, consecutivas y vencidas de CUATRO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA COLONES, iniciando el día veintiuno de octubre del dos mil veinticuatro y finalizando el día veintiuno de octubre del dos mil veintisiete. C. PAGOS ANTICIPADOS: La DEUDORA se reserva el derecho de realizar abonos extraordinarios o pago anticipado del capital, por lo cual no sufrirá penalidad alguna. D. INTERESES: La suma adeudada devengará intereses corrientes del doce por ciento anual fijo. En caso de mora, la DEUDORA reconocerá intereses moratorios iguales a la tasa de interés corriente pactada más un treinta por ciento, de conformidad con lo establecido en el artículo cuatrocientos noventa y ocho del Código de Comercio y se aplicará por los días de atraso sobre el abono al principal de la deuda correspondiente. Tanto los intereses corrientes como los moratorios se calcularán sobre la base del año comercial de trescientos sesenta días y del mes de treinta días. E. LUGAR DE PAGO: Todo pago, sea del principal o intereses, lo hará la DEUDORA mediante depósito o transferencia bancaria a la cuenta de la ACREEDORA en el Banco BAC SAN JOSÉ, IBAN CR DOS NUEVE CERO UNO CERO DOS CERO CERO CERO NUEVE TRES SEIS CUATRO SEIS OCHO TRES SIETE CERO SIETE; ARTICULO DOS: Que el dinero que se utilizará para realizar dicha compra y el pago del saldo que se pagará bajo hipoteca de la finca adquirida, serán pagados con dineros que han sido recibidos productos de las donaciones, por lo que se autoriza al PRESIDENTE a disponer de dichos fondos conforme se estable en el estatuto y el reglamento, ya que la finalidad será edificar una clínica de especialidades médicas para personas de la zona de Occidente, de escasos recursos o en estado de vulnerabilidad objeto principal de dicha fundación. ARTICULO TRES: Se acuerda comisionar a la notaría público Karol Ramírez Arias, para protocolizar en lo literal o lo conducente; ARTICULO CUATRO: Todos los acuerdos quedan firmes, Aprobado por unanimidad de los presentes; ARTICULO CINCO: Cierre de sesión: No habiendo más asuntos que tratar se levanta la sesión al ser las dieciséis horas y treinta minutos del día diecinueve de octubre del dos mil veinticuatro”.

Asimismo, la suscrita Notaria hace constar que la FUNDACION PAZ Y ESPERANZA se encuentra debidamente inscrita en el Registro de Personas Jurídicas del Registro Nacional bajo las citas de tomo: dos mil veintiuno, asiento: sesenta y nueve mil doscientos sesenta; que la cédula de persona jurídica es el número tres – cero cero seis – ochocientos diez mil seiscientos treinta y seis, y de que el domicilio de la fundación es en San José, Cantón Desamparados, Distrito Gravilias, El Porvenir, cincuenta metros sur de la Iglesia Católica del Porvenir, casa uno. Que según lo dispuesto en el artículo ciento cinco del Código Notarial, que ha adjuntado una copia del acta protocolizada a su archivo de referencias. Leída el acta preinserta y confrontada con su original, resulta conforme por lo que la suscrita notaria autoriza esta escritura en la ciudad de San José, a las catorce horas y treinta minutos del diecinueve de octubre del año dos mil veinticuatro. ****ILEGIBLE** LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NÚMERO CIEN, VISIBLE A FOLIO, OCHENTA Y UNO FRENTE A OCHENA Y TRES VUELTO DEL TOMO QUINCE DE MI PROTOCOLO. CONFRONTADA CON SU ORIGINAL RESULTO CONFORME Y LA EXPIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO EN LO LITERAL. EN LA FECHA Y HORA EN QUE SE CONSIGNA LA FIRMA DIGITAL.**

KAROL
RAMIREZ
ARIAS
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
PAUL OPORTA
ROMERO (FIRMA)
Fecha:
2024.10.19
11:52:49 -06'00'

Banco de Costa Rica	
Oficina: 933 REGISTRO NACIONAL	
Fecha: 26/09/2023 Hora: 09:14:51	
Detalle de Tasacion	
Tasacion: 504357816 Entero: 522992390	
Pagado	
TIMBRE FISCAL	125.00
TIMBRE ARCHIVO NACIONAL	20.00
TIMBRE COLEGIO DE ABOGADO	275.00
	
Moneda de Transacción:	6-SEP-2023 COTONES
Sub Tot. timbres:	420.00
Descuento:	16.20
Total Timbres:	403.80
	
CAJERO	


6. Pago de Honorarios, timbres e impuestos. Escritura #2. Acto de Compraventa e Hipoteca.

21/10/24, Banco de Costa Rica - Oficina Virtual

Transferencias > **Transferencia entre cuentas BCR**

Transferencia entre cuentas BCR


Mensajes importantes

 Ha realizado su transferencia de fondos de forma exitosa.

Paso
1

Paso
2

Paso
3

 **BCR** 21/10/2024,
SOMOS EL BANCO DE COSTA RICA

Comprobante

Transferencia entre cuentas BCR


Documento	11575815
Cuenta origen	AH CR58015202921002378095 FUNDACION PAZ Y ESPERANZA OCTUBRE
Monto debitado	₡ 2,532,934.75
Motivo	
Cuenta destino	CC CR90015201001021175924 JOHANNA GAMBOA BONILLA
Monto transferido	₡ 2,532,934.75

7. Entero de timbres del Banco de Costa Rica. Escritura #2. Acto de Compraventa.

21/10/24, 12:18 Banco de Costa Rica- Oficina Virtual

Tasaciones > Pago de Tasación


Pago de Tasación

 Ha realizado el pago de Tasación de forma exitosa.

Paso 1

Paso 2

Paso 3

 BCR 21/10/2024 12:18:36
SOÑOS EL BANCO DE COSTA RICA

Comprobante
Pago de Tasación

Tasación 503588695

Cuenta origen CC
CR75015201001015543016
JOHANNA MARIA GAMBOA BONILLA

Monto debitado ₡ 1,400,916

Detalle de la Tasación					
Número de entero	Boleta de seguridad	Monto tasado	Registro	Acto	Estado
521870453	0000	₡ 1,427,144,7	BIENES INMUEBLES	TRASPASO DE INMUEBLES	PAGADO

Detalle del entero				
Timbre	Descripción	Monto total	Descuento	Monto pagado
001	TIMBRE REGISTRO NACIONAL	₡ 300.000,00	₡ 18.000,00	₡ 282.000,00
004	TIMBRE AGRARIO	₡ 90.000,00	₡ 0,00	₡ 90.000,00
005	TIMBRE FISCAL	₡ 625,00	₡ 37,50	₡ 587,50
006	TIMBRE ARCHIVO NACIONAL	₡ 20,00	₡ 1,20	₡ 18,80
008	TIMBRE COLEGIO DE ABOGADOS	₡ 16.000,00	₡ 960,00	₡ 15.040,00
120	IMPUESTO DE TRASP INMUEBLES	₡ 900.000,00	₡ 0,00	₡ 900.000,00
917	MUNI GRECIA	₡ 120.000,00	₡ 7.200,00	₡ 112.800,00
Total		₡ 1,427,144,7	₡ 26.228,70	₡ 1.400.916,30

Finalizar

Nueva Tasación

BCR 21/10/2024 12:18:36

8. Entero de timbres del Banco de Costa Rica. Escritura #2. Acto de Hipoteca.

21/10/23,

Banco de Costa Rica- Oficina Virtual

[Tasaciones](#) > [Pago de Tasación](#)

Pago de Tasación



Ha realizado el pago de Tasación de forma exitosa.



BCR 21/10/2024

Comprobante

Pago de Tasación



Tasación 489712681

Cuenta origen AH
CR56015202001049971906
GAMBOA BONILLA JOHANNA
MARIA

Monto debitado ₡56,400.00

Número de entero

501287884

27/10/23, 16:14

Banco de Costa Rica- Oficina Virtual

Detalle del entero

Timbre	Descripción	Monto total	Descuento	Monto pagado
001	TIMBRE REGISTRO NACIONAL	₡20,000	₡ 1,200	₡ 18,800
004	TIMBRE AGRARIO	₡0,00	₡ 0,00	₡0,00
006	TIMBRE ARCHIVO NACIONAL	₡ 20,00	₡ 1,20	₡ 18,80
008	TIMBRE COLEGIO DE ABOGADOS	₡ 5,500.00	₡ 330.00	₡ 5,170.00
999	MUNI CANAS	₡40,000.00	₡ 2,400	₡ 36,600.00
Total		₡60,000.00	₡3,600.00	₡56,400.00

Finalizar

Nueva Tasación

BCR 21/10/2024

9. Archivo de referencias: Copia de cédula de identidad representante de la sociedad vendedora. Pedro Rojas Madriz.



10. Archivo de referencias: Copia de cédula de identidad representante de la fundación Paz y Esperanza compradora. Ernesto José Marín Portugués.



11. Archivo de referencias: Consultas Tribunal Supremo de Elecciones. Pedro Rojas Madriz

19/10/24, 2:46 p.m.

TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES - Detalle de la Persona



TRIBUNAL SUPREMO DE
ELECCIONES

CONSULTAS CIVILES

[Inicio](#)[Consultar Cédula](#)[Consultar Nombre](#)[Salir](#)

SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

[SOLICITAR CERTIFICACION DE NACIMIENTO](#)[SOLICITAR CERTIFICACION DE MATRIMONIO](#)[SOLICITAR CERTIFICACION DE DEFUNCION](#)

DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula :	105220340	Fecha Nacimiento :	12/10/1973
Nombre Completo :	PEDRO ROJAS MADRIZ	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido/a Como :		Edad :	51 AÑOS
Hijos de:	CARLOS ROJAS SALAS	Marginal :	NO
Identificación:	0		
Y:	LIDIETHE MADRIZ GHAGON	Ver Más Detalles	
Identificación:	0		

Si tiene inconvenientes al desplegar la información de Hijos Registrados, Matrimonios Registrados y/o Lugar de Votación, por favor siga las siguientes instrucciones: [Compatibilidad](#)

HIJOS REGISTRADOS

Esta consulta desplegará la información de aquellos nacimientos ocurridos a partir del año 2001. En caso de descendientes cuyo nacimiento tuvo lugar antes de ese año y no se muestran en esta consulta o que se detecte alguna inconsistencia, deberá solicitar la actualización de la información mediante correo electrónico a la siguiente dirección: actualizaciondatos@tse.go.cr, para lo cual se deberá completar el formulario Actualización de Hijos/as en la Base de Datos ([Haga click aquí](#)) y adjuntarlo al correo

[Mostrar](#)

MATRIMONIOS REGISTRADOS

Esta consulta desplegará la información de matrimonios celebrados a partir del año 1955

[Ocultar](#)

LUGAR DE VOTACION

[Mostrar](#)

	CITA NO	FECHA	TIPO
Detalles	102634120824	15/12/1984	MATRIMONIO

12. Archivo de referencias: Consultas Tribunal Supremo de Elecciones. Ernesto Marín P.

19/10/24, 3:00 p.m.

TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES - Detalle de la Persona



TRIBUNAL SUPREMO
DE ELECCIONES
Costa Rica

CONSULTAS CIVILES

Inicio Consultar Cédula Consultar Nombre Salir

SOLICITUD DE CERTIFICACIONES

[SOLICITAR CERTIFICACION DE NACIMIENTO](#)
[SOLICITAR CERTIFICACION DE ESTADO CIVIL](#)
[SOLICITAR CERTIFICACION DE DEFUNCION](#)

DETALLE DEL NACIMIENTO PARA ESTA PERSONA

Número de Cédula :	107970107	Fecha Nacimiento :	01/10/1987
Nombre Completo :	ERNESTO JOSÉ MARÍN PORTUGUES	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido/a Como :		Edad :	37 AÑOS
Hijo/a de:	MARVIN MARÍN ALVARADO	Marginal :	NO
Identificación:	0		
Y:	FLOR PORTUGUES BONILLA		Ver Más Detalles
Identificación:	0		

Si tiene inconvenientes al desplegar la Información de Hijos Registrados, Matrimonios Registrados y/o Lugar de Votación, por favor siga las siguientes Instrucciones: [Compatibilidad](#)

HIJOS REGISTRADOS

Esta consulta desplegará la información de aquellos nacimientos ocurridos a partir del año 2001. En caso de descendientes cuyo nacimiento tuvo lugar antes de ese año y no se muestran en esta consulta o que se detecte alguna inconsistencia, deberá solicitar la actualización de la información mediante correo electrónico a la siguiente dirección: actualizaciondatos@tse.gob.cr, para lo cual se deberá completar el formulario Actualización de Hijos/as en la Base de Datos (Haga click aquí) y adjuntarlo al correo

MATRIMONIOS REGISTRADOS

Mostrar Esta consulta desplegará la información de matrimonios celebrados a partir del año 1955 Ocultar

LUGAR DE VOTACION

Mostrar

*** No existen matrimonios asociados - Ver detalle ***

13. Archivo de referencias. Certificación literal sociedad Los Pinos S,A

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACIÓN LITERAL DE PERSONAS JURÍDICAS
NÚMERO DE CERTIFICACIÓN: *-RNPDIGITAL-299079-2024*-*
PERSONA JURÍDICA:3-101-668008

DATOS GENERALES

RAZON SOCIAL O DENOMINACIÓN: LOS PINOS SOCIEDAD ANONIMA
ESTADO ACTUAL: INSCRITA
CITAS DEL ANTECEDENTE: TOMO: 1112 FOLIO: 020 ASIENTO: 00031
DOCUMENTO ORIGEN: TOMO: 454 ASIENTO: 709 FECHA INSCRIPCIÓN / TRASLADO: 24/06/2008
DOMICILIO: PROVINCIA 01 SAN JOSE, CANTON 02 ESCAZU, SAN RAFAEL, CENTRO CORPORATIVO PLAZA ROBLE, EDIFICIO EL PATIO, TERCER PISO, OFICINAS DEL BUFETE FACIO ABOGADOS
OBJETO/FINES (SÍNTESIS): EL COMERCIO, LA INDUSTRIA, LA AGRICULTURA, LA GANADERIA, LA EXPORTACION E IMPORTACION DE TODA CLASE DE ARTICULOS. PODRA RENDIR TODO TIPO DE FIANZAS A FAVOR DE SOCIOS O TERCEROS.
PLAZO DE LA ENTIDAD JURÍDICA: INICIO: 11/05/1998 VENCIMIENTO: 11/05/2097
NÚMERO LEGALIZACIÓN: 4061009599595
FECHA LEGALIZACIÓN: 06/08/2012

CONFORMACIÓN DEL CAPITAL O PATRIMONIO

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 24/06/2008 **TIPO DE CAPITAL:** SUSCRITO Y PAGADO **TIPO DE MONEDA:** COLONES
CLASE DE ACCIÓN O TÍTULO: ACCIONES COMUNES Y NOMINATIVAS
CANTIDAD TÍTULOS: 10 **MONTO:** 100,000. **TOTAL:** 1,000.000

NO EXISTEN MÁS REGISTROS DE CAPITAL/PATRIMONIO PARA LA PERSONA JURÍDICA

ADMINISTRACIÓN

PLAZO DE DIRECTORES Y/O PRORROGAS: LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DIRECTIVA SERAN NOMBRADOS POR TODO EL PLAZO SOCIAL. EL FISCAL SERA NOMBRADO POR EL MISMO PERIODO DE LA JUNTA DIRECTIVA.

LA JUNTA DIRECTIVA NO TIENE FACULTAD PARA OTORGAR PODERES

REPRESENTACIÓN

LE CORRESPONDE AL PRESIDENTE Y AL SECRETARIO ACTUANDO DE FORMA CONJUNTA O SEPARADA LA REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL DE LA COMPAÑIA, CON FACULTADES DE APODERADOS GENERALISIMOS SIN LIMITE DE SUMA. EL PODER INCLUYE LAS FACULTADES DE OTORGAR TODO TIPO DE PODERES Y REVOCARLOS, ASIMISMO PUEDEN SUSTITUIR SU PODER EN TODO O EN PARTE, REVOCAR SUSTITUCIONES Y OTORGAR OTRAS DE NUEVO SIN QUE POR ELLO PIERDAN SU PODER.

REPRESENTACIÓN

LE CORRESPONDE AL PRESIDENTE Y AL SECRETARIO ACTUANDO DE FORMA CONJUNTA O SEPARADA LA REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL DE LA COMPAÑIA, CON FACULTADES DE APODERADOS GENERALISIMOS SIN LIMITE DE SUMA. EL PODER INCLUYE LAS FACULTADES DE OTORGAR TODO TIPO DE PODERES Y REVOCARLOS, ASIMISMO PUEDEN SUSTITUIR SU PODER EN TODO O EN PARTE, REVOCAR SUSTITUCIONES Y OTORGAR OTRAS DE NUEVO SIN QUE POR ELLO PIERDAN SU PODER.

NOMBRAMIENTOS

JUNTA DIRECTIVA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 18/03/2010 **CARGO:** PRESIDENTE
OCUPADO POR: PEDRO ROJAS MADRIZ DE IDENTIDAD: 1-0622-0340
REPRESENTACIÓN: REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL
VIGENCIA: INICIO: 19/02/2009 **VENCIMIENTO:** 11/05/2097

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 18/03/2010 **CARGO:** SECRETARIO
OCUPADO POR: ODILIE ROJAS CONTRERAS CEDULA DE IDENTIDAD: 1-0713-0978
REPRESENTACIÓN: REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL
VIGENCIA: INICIO: 19/02/2009 **VENCIMIENTO:** 11/05/2097

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 23/02/2011 **CARGO:** TESORERO
OCUPADO POR: CARLOS RAMIREZ RAMIREZ DE IDENTIDAD: 1-0981-0111
REPRESENTACIÓN: NO APLICA
VIGENCIA: INICIO: 04/02/2011 **VENCIMIENTO:** 11/05/2097

**NO EXISTEN MÁS NOMBRAMIENTOS EN JUNTA DIRECTIVA
NOMBRAMIENTOS U OTROS CARGOS DE LA PERSONA JURÍDICA**

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 18/03/2010 **CARGO:** FISCAL
OCUPADO POR: JEANNETTE MARIELA CARMONA MORA CEDULA DE IDENTIDAD: 1-0831-0190
REPRESENTACIÓN: NO APLICA
VIGENCIA: INICIO: 19/02/2009 **VENCIMIENTO:** 11/05/2097

Página 2 de 2

FIN DE LOS NOMBRAMIENTOS O CARGOS DE LA PERSONA JURÍDICA

NO TIENE AGENTE RESIDENTE O NO APLICA PARA ESTE TIPO DE PERSONA JURÍDICA

NO EXISTE INFORMACIÓN DE PODERES O LIQUIDADORES NOMBRADOS POR LA PERSONA JURÍDICA

NO EXISTE INFORMACIÓN DE AFECTACIONES SOBRE LA PERSONA JURÍDICA

NO EXISTE INFORMACIÓN DE MOVIMIENTOS PENDIENTES SOBRE LA PERSONA JURÍDICA

NO EXISTE INFORMACIÓN DE OBSERVACIONES SOBRE LA PERSONA JURÍDICA

ESTA CERTIFICACIÓN, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE DOCUMENTO PÚBLICO CONFORME LO ESTABLECEN LOS ARTÍCULOS 45.2 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL, 5 INCISO D) DE LA LEY DE CERTIFICADOS, FIRMAS DIGITALES Y DOCUMENTOS ELECTRÓNICOS 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, TELÉFONO 2202-0688.

ESTIMADO USUARIO, EL REGISTRO NACIONAL LE INDICA QUE EL VALOR DE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN FUE ESTABLECIDO POR LA JUNTA ADMINISTRATIVA DEL REGISTRO NACIONAL; NINGUNA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA PUEDE VARIAR ESE VALOR.

EMITIDA A TRAVÉS DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES Y CON DATOS CONSULTADOS A UNA RÉPLICA OFICIAL DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO NACIONAL, A LAS 8 HORAS 44 MINUTOS Y 01 SEGUNDOS, DEL 21 DE OCTUBRE DE 2024. PODRÁ SER VERIFICADA EN EL SITIO www.mpdigital.com DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DÍAS NATURALES. SI LA CERTIFICACIÓN CONTIENE ALGUNA INCONSISTENCIA EN LA INFORMACIÓN, FAVOR DE CONTACTAR A mpdigital@mp.gg.cr PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCIÓN.

SE TIENEN POR PRORROGADOS DE PLENO DERECHO Y DE FORMA AUTOMÁTICA HASTA POR DOS AÑOS, LOS NOMBRAMIENTOS DE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y FISCALÍA, QUE HAYAN VENCIDO A PARTIR DEL 1 DE MARZO DEL 2020 Y HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020, INCLUSIVE, SE PRORROGAN LOS NOMBRAMIENTOS QUE VENCEN EN EL AÑO 2021 Y QUE FUERON NOMBRADOS ANTES DEL 1 DE MARZO DE 2020, POR EL MISMO PERIODO PARA EL CUAL FUERON NOMBRADOS. LO ANTERIOR CONFORME LO DISPUESTO EN LAS LEYES N° 9866 Y N° 9956.

14. Archivo de referencias. Certificación literal fundación Paz y Esperanza

Página 1 de 3

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACIÓN LITERAL DE PERSONAS JURÍDICAS
NÚMERO DE CERTIFICACIÓN: *-RNPDIGITAL-1472164-2024*-*
PERSONA JURÍDICA: 3-006-810636

DATOS GENERALES

RAZON SOCIAL O DENOMINACIÓN: FUNDACION PAZ Y ESPERANZA
ESTADO ACTUAL: INSCRITA
DOCUMENTO ORIGEN: TOMO: 2021 ASIENTO: 69260 FECHA INSCRIPCIÓN / TRASLADO: 19/03/2021
DOMICILIO: PROVINCIA 01 SAN JOSE, CANTON 03 DESAMPARADOS, DISTRITO GRAVILIAS, EL PORVENIR, 50 METROS SUR DE LA IGLESIA CATOLICA DEL PORVENIR, CASA 1.
OBJETO/FINES (SÍNTESIS): PROMOVER EL BIENESTAR DE LA SALUD PARA PERONAS CON DIFICULTADES ECONOMICAS A TRAVES DE GRUPOS DE AYUDA SOCIAL INTEGRAL EN VARIOS LUGARES DEL PAIS. PARA DE ESTA MANERA APOYAR DE UNA MANERA MÁS JUSTA A PERSONA DE ESCASOS RECURSOS EN ESTADO DE VULNERABILIDAD
PLAZO DE LA ENTIDAD JURÍDICA: INICIO: 13/01/2021
PRORROGAS EN EL PLAZO DE LA ENTIDAD JURÍDICA: PERPETUO.

CONFORMACIÓN DEL CAPITAL O PATRIMONIO

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 19/03/2021 **TIPO DE CAPITAL:** PATRIMONIO **TIPO DE MONEDA:** COLONES
CLASE DE ACCIÓN O TÍTULO: NO APLICA
CANTIDAD TÍTULOS: 1 **MONTO:** 100,000.00 **TOTAL:** 100,000.00

NO EXISTEN MÁS REGISTROS DE CAPITAL/PATRIMONIO PARA LA PERSONA JURÍDICA

ADMINISTRACIÓN

PLAZO DE DIRECTORES Y/O PRORROGAS: LA FUNDACION SERA ADMINISTRADA POR UNA JUNTA ADMINISTRATIVA COMPUESTA POR CINCO MIEMBROS. EL PRIMER NOMBRAMIENTO DE LOS DIRECTORES SERA REALIZADO DE CONFORMIDAD CON LO ESTIPULADO EN EL ARTICULO 11 DE LA LEY DE FUNDACIONES. ASI, EN ESTE ACTO EL FUNDADOR DESIGNADA A TRES DIRECTORES, LOS CUALES FUNGIRAN COMO TALES POR TODO EL PLAZO SOCIAL. LOS OTROS DOS DIRECTORES SERAN DESIGNADOS DE LA SIGUIENTE FORMA : UNO POR EL PODER EJECUTIVO Y OTRO POR LA MUNICIPALIDAD DE DESAMPARADOS. LOS CUALES ESTARAN VIGENTES POR EL PERIODO EJECUTIVA Y LA MUNICIPALIDAD DE DESAMPARADOS PODRAN SER DESTITUIDOS Y CAMBIADOS POR DICHOS ENTES. LAS VACANTES TEMPORALES O DEFINITIVAS DE LOS DIRECTORES DESIGNADOS POR EL PODER EJECUTIVO Y LA MUNICIPALIDAD DE DESAMPARADOS SERAN SUSTITUIDAS POR DICHOS ENTES, PARA LO CUAL EL PRESIDENTE DE LA JUNTA ADMINISTRATIVA SOLICITARA AL PODER EJECUTIVO Y LA MUNICIPALIDAD DE DESAMPARADOS EL NOMBRAMIENTO DEL RESPECTIVO SUSTITUTO. LAS VACANTES TEMPORALES O DEFINITIVAS DE LOS DIRECTORES NOMBRADOS POR LOS FUNDADORES, SEA POR RENUNCIA, DESTITUCION O AUSENCIAS TEMPORALES, SERAN SUPLIDAS POR LOS FUNDADORES. LA JUNTA ADMINISTRATIVA NOMBRARA DE ENTRE SUS INTEGRANTES UN PRESIDENTE QUE DURARA EN SUS FUNCIONES UN AÑO Y PODRA SER REELECTO INDEFINIDAMENTE. EL RESTO DE LOS MIEMBROS QUE SERAN SECRETARIO, TESORERO, VOCAL UNO Y VOCAL DOS, EJERCERAN SUS FUNCIONES POR UN PERIODO DE UN AÑO, PUDIENDO SER REELECTOS. NO HABRA NECESIDAD DE PUBLICAR NI DE INSCRIBIR LA REELECCION Y PARA TERCEROS SE TENDRA POR HECHA SI NO CONSTA LO CONTRARIO EN EL REGISTRO PUBLICO, DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 13 DE LA LEY DE FUNDACIONES. LA PRIMERA ASIGNACION DE DICHOS CARGOS SE REALIZARA EN LA SESION DE INSTALACION DE LA JUNTA ADMINISTRATIVA.

REPRESENTACIÓN

CORRESPONDERA AL PRESIDENTE DE LA JUNTA ADMINISTRATIVA, CON FACULTADES DE APODERADO GENERAL SIN LIMITE DE SUMA DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 1255 DEL CODIGO CIVIL. EL PRESIDENTE PODRA SUSTITUIR SU REPRESENTACION, EN TODO O EN PARTE, EN EL DELEGADO EJECUTIVO O EN OTRO MIEMBRO DE LA JUNTA ADMINISTRATIVA, PERO SIEMPRE TAL SUSTITUCION DEBERA SER APROBADA POR LA JUNTA ADMINISTRATIVA. EN CASO DE QUE SE LLEGUE A DAR LA SUSTITUCION DE PODER, EL PRESIDENTE PODRA RESERVARSE LA APERTURA DE LAS CUENTAS BANCARIAS QUE CONSIDERE PERTINENTES EN CUALQUIERA DE LOS BANCOS DEL SISTEMA BANCARIO NACIONAL O FUERA DEL PAIS, A NOMBRE DE LA FUNDACION.

NOMBRAMIENTOS

NOMBRAMIENTOS U OTROS CARGOS DE LA PERSONA JURÍDICA

NOMBRAMIENTOS U OTROS CARGOS DE LA PERSONA JURÍDICA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 14/12/2023 **PRESIDENTE**
OCUPADO POR: ERNESTO JOSÉ MARÍN PORTUGUÉS CEDULA DE IDENTIDAD: 1-0797-0107
REPRESENTACION: JUDICIAL Y EXTRA JUDICIAL
VIGENCIA: INICIO:20/04/2024 **VENCIMIENTO:**20/04/2025

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 14/12/2023 **CARGO:** SECRETARIO
OCUPADO POR: KARLA VANESSA RAABE FERNANDEZ CEDULA DE IDENTIDAD: 1-0830-0722
REPRESENTACIÓN: NO APLICA

VIGENCIA: INICIO 20/04/2024 **VENCIMIENTO:** 20/04/2025

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 14/12/2023 **CARGO:** TESORERO
OCUPADO POR: INGRID DEL SOCORRO RAABE FERNANDEZ CEDULA DE IDENTIDAD: 1-0914-0429

REPRESENTACIÓN: NO APLICA

VIGENCIA: INICIO:20/04/2024 **VENCIMIENTO:** 20/04/2025

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 24/08/2022 **CARGO:** REPRESENTANTE MUNICIPAL
OCUPADO POR: SUSAN ELENA ARTAVIA SOTO CEDULA DE IDENTIDAD: 1-1237-0350

REPRESENTACIÓN: NO APLICA

VIGENCIA: INICIO: 02/12/2021 **VENCIMIENTO:** *-* NO HAY *-*

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 24/08/2022 **CARGO:** REPRESENTANTE DEL PODER EJECUTIVO
OCUPADO POR: GEOVANNY ALBERTO DIAZ JIMENEZ CEDULA DE IDENTIDAD: 1-1030-0734

REPRESENTACIÓN: NO APLICA

VIGENCIA: INICIO: 29/03/2022 **VENCIMIENTO:** *-* NO HAY *-*

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 14/12/2023 **CARGO:** VOCAL 01

OCUPADO POR: SUSAN ELENA ARTAVIA SOTO CEDULA DE IDENTIDAD: 1-1237-0350

REPRESENTACIÓN: NO APLICA

VIGENCIA INICIO: 20/04/2024 **VENCIMIENTO:** 20/04/2025

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 14/12/2023 **CARGO:** VOCAL 02

OCUPADO POR: GEOVANNY ALBERTO DIAZ JIMENEZ CEDULA DE IDENTIDAD: 1-1030-0734

REPRESENTACIÓN: NO APLICA

VIGENCIA INICIO: 20/04/2024 **VENCIMIENTO:** 20/04/2025

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 19/03/2021 **CARGO:** DIRECTOR

OCUPADO POR: FERNANDO FAITH BONILLA CEDULA DE IDENTIDAD: 1-0797-0107

REPRESENTACIÓN:NO APLICA

VIGENCIA: INICIO: 13/01/2021 **VENCIMIENTO:** *-* NO HAY *-*

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 19/03/2021 **CARGO:** DIRECTOR

OCUPADO POR: KARLA VANESSA RAABE FERNANDEZ CEDULA DE IDENTIDAD: 1-0830-0722

REPRESENTACIÓN:NO APLICA

VIGENCIA: INICIO: 13/01/2021 **VENCIMIENTO:** *-* NO HAY *-*

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 19/03/2021 **CARGO:** DIRECTOR

OCUPADO POR: INGRID DEL SÓCORRO RAABE FERNANDEZ CEDULA DE IDENTIDAD: 1-0914-0429

REPRESENTACIÓN:NO APLICA

VIGENCIA: INICIO: 13/01/2021 **VENCIMIENTO:** *-* NO HAY *-*

FIN DE LOS NOMBRAMIENTOS O CARGOS DE LA PERSONA JURÍDICA

NO TIENE AGENTE RESIDENTE O NO APLICA PARA ESTE TIPO DE PERSONA JURÍDICA

NO EXISTE INFORMACIÓN DE PODERES O LIQUIDADORES NOMBRADOS POR LA PERSONA JURÍDICA

NO EXISTE INFORMACIÓN DE AFECTACIONES SOBRE LA PERSONA JURÍDICA

NO EXISTEN MÁS DOCUMENTOS ANOTADOS SOBRE LA PERSONA JURÍDICA

NO EXISTE INFORMACIÓN DE OBSERVACIONES SOBRE LA PERSONA JURÍDICA

15. Archivo de referencias. Copia de Libro de Asamblea de Accionistas de la Sociedad Los Pinos Sociedad Anónima y copia del asiento de Registro de Accionistas.

**LOS PINOS SOCIEDAD ANÓNIMA
CÉDULA JURÍDICA N.º 3-101-668008**

NUMERO DE LEGALIZACION

N. °4061009599595

TIPO DE LIBRO

LIBRO DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS

TOMO

1

**LIBRO DE ASAMBLEAS DE ACCIONISTAS
4061009599595**

**LOS PINOS SOCIEDAD ANÓNIMA
CÉDULA JURÍDICA N.º 3-101-668008**

**FOLIO 2
N.º 4061009599595**

ACTA NUMERO TRES: ACTA DE ASAMBLEA GENERAL SESIÓN EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS de la sociedad denominada **LOS PINOS SOCIEDAD ANÓNIMA**, con cédula de persona jurídica número tres – ciento uno – seiscientos sesenta y ocho mil ocho, celebrada en su domicilio social en San José, Escazú, San Rafael, Centro Corporativo Plaza Roble, edificio el Patio, tercer piso, oficinas del Bufete Facio y Cañas, a las trece horas del diecinueve de octubre de dos mil veinticuatro. Asisten a esta asamblea la totalidad del capital compuesto por los señores: **PEDRO ROJAS MADRIZ**, mayor de edad, casado en primeras nupcias, medico, cédula de identidad número uno – cero seiscientos veintidós – cero trescientos cuarenta, y **ODILIE ROJAS CONTRERAS**, mayor de edad, casada en primeras nupcias, enfermera, cédula de identidad número uno – mil cuatrocientos cuarenta y siete – cero setecientos setenta y ocho, vecinos de San José, Escazú, San Rafael, Condominio Bosques del Paraíso, casa número ciento veintidós, color vino.

Acuerdos. Por unanimidad de votos se toman los siguientes acuerdos: **ARTÍCULO PRIMERO.** Prescindir del trámite de convocatoria previa por estar representado en esta asamblea la totalidad del capital social.

ARTÍCULO SEGUNDO. De acuerdo al Decreto Ejecutivo nueve mil trescientos noventa y dos, se acuerda autorizar al señor **PEDRO ROJAS MADRIZ**, mayor de edad, casado en primeras nupcias, medico, cédula de identidad número uno – cero seiscientos veintidós – cero trescientos cuarenta, vecino de San José, Escazú, San Rafael, Condominio Bosques del Paraíso, casa número ciento veintidós, color vino para que en su condición de **PRESIDENTE** con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de la sociedad firme escritura de traspaso de la finca Partido de Alajuela inscrita en el Registro Inmobiliario bajo el Sistema de Folio Real mecanizado matrícula número DOS-UNO DOS CINCO CERO DOS CERO – CERO CERO CERO, la cual es naturaleza terreno para construir, sita en el Distrito cinco Tacaes, del Cantón tres Grecia, de la Provincia de Alajuela, que tiene por linderos al *norte*: Calle Publica, con frente a calle de treinta y uno punto sesenta y cuatro metros lineales, al *sur*: Derecho de vía, con frente a este derecho de vía de dieciséis punto cinco metros, al *este*: Olman Vargas Granados y Elizabeth Sosa Arguedas y al *oeste*: Luis Amelio Espinoza Perez y Yolanda Alpízar Hernández, con una medida de mil doscientos cincuenta metros, según el plano catastrado número A-uno nueve nueve siete tres cuatro cero – dos mil diecisiete, identificador predial dos cero nueve cero dos cero uno dos

**LOS PINOS SOCIEDAD ANÓNIMA
CÉDULA JURÍDICA N.º 3-101-668008**

**FOLIO 3
N.º 4061009599595**

cinco cero dos cero, finca que se encuentra libre de anotaciones y con los gravámenes y/o afectaciones que indica el Registro Nacional al día de hoy a la FUNDACION PAZ Y ESPERANZA, cédula de persona jurídica número tres – cero cero seis – ochocientos diez mil seiscientos treinta y seis en los siguientes términos: I.) La venta de la finca se realizará por el precio de **SESENTA MILLONES DE COLONES EXACTOS**, recibiendo a la hora de la firma de la escritura la suma de **CUARENTA MILLONES DE COLONES** por medio de transferencia Bancaria a la cuenta de la sociedad Los Pinos Sociedad Anónima, en el Banco Bac San José, IBAN CR dos nueve cero uno cero dos cero cero cero nueve tres seis cuatro seis ocho tres siete cero siete. El saldo del precio de la venta que es por la suma de **VEINTE MILLONES DE COLONES**, responderá constituyéndose la sociedad Los Pinos Sociedad Anónima en **ACREEDORA** de una **HIPOTECA EN PRIMER GRADO** sobre la **FINCA DOS-UNO DOS CINCO CERO DOS CERO – CERO CERO CERO**, con base en las siguientes condiciones: **A. MONTO DEL PRINCIPAL:** La suma de **VEINTE MILLONES DE COLONES EXACTOS**. **B. PLAZO Y FORMA DEL PAGO:** Se realizará de forma semestral, durante tres años, en cuotas iguales, consecutivas y vencidas de **CUATRO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA COLONES**, iniciando el día veintiuno de octubre del dos mil veinticuatro y finalizando el día veintiuno de octubre del dos mil veintisiete. **C. PAGOS ANTICIPADOS:** La **DEUDORA** se reserva el derecho de realizar abonos extraordinarios o pago anticipado del capital, por lo cual no sufrirá penalidad alguna. **D. INTERESES:** La suma adeudada devengará intereses corrientes del doce por ciento anual fijo. En caso de mora, la **DEUDORA** reconocerá a la **ACREEDORA** intereses moratorios iguales a la tasa de interés corriente pactada más un treinta por ciento, de conformidad con lo establecido en el artículo cuatrocientos noventa y ocho del Código de Comercio y se aplicará por los días de atraso sobre el abono al principal de la deuda correspondiente. Tanto los intereses corrientes como los moratorios se calcularán sobre la base del año comercial de trescientos sesenta días y del mes de treinta días. **E. LUGAR DE PAGO:** Todo pago, sea del principal o intereses, lo hará la **DEUDORA** mediante depósito o transferencia bancaria a la cuenta de la **ACREEDORA** supra citada. Queda facultado el **PRESIDENTE** a realizar cualquier trámite necesario y firmar cualquier documento adicional a fin de lograr su mandato, referente a esta negociación y garantía. Tendrá las

LOS PINOS SOCIEDAD ANÓNIMA
CÉDULA JURÍDICA N.º 3-101-668008

FOLIO 4
N.º 4061009599595

facultades de hacer renunciaciones y aceptar obligaciones en nombre de la sociedad y en general aceptar todo lo que se acuerde como parte de la venta y condiciones de la hipoteca indicadas. **ARTICULO TERCERO:** Se autoriza a la Notaria Pública Johanna María Gamboa Bonilla para que protocolice en lo literal o en lo conducente la presente acta. **ARTICULO CUARTO:** No habiendo más asuntos que tratar, se lee, aprueba, ratifica y firma esta acta, una hora después de iniciada.

**LOS PINOS SOCIEDAD ANÓNIMA
CÉDULA JURÍDICA N.º 3-101-668008**

NUMERO DE LEGALIZACION

N.º 4061009599595

TIPO DE LIBRO

LIBRO DE REGISTRO DE ACCIONISTAS

TOMO

1

**LIBRO DE REGISTRO DE ACCIONISTAS
4061009599595**

LOS PINOS SOCIEDAD ANONIMA
CÉDULA JURÍDICA N.º 3-101-668008

FOLIO 1
N.º4061009599595

ASIENTO NUMERO UNO: Con vista en el pacto constitutivo de la sociedad Los Pinos Sociedad Anónima, titular de la cedula de persona jurídica tres-ciento uno-seiscientos sesenta y ocho mil ocho, sociedad domiciliada en San José, Escazú, San Rafael, Centro Corporativo Plaza Roble, Edificio el Patio, Tercer piso, Oficina del bufete Fabio Abogados, se hace constar que el capital social es la suma de un millón de colones, representado por diez acciones comunes y nominativas de cien mil colones cada una íntegramente suscritas y pagadas, de la siguiente forma: i) **PEDRO ROJAS MADRIZ**, mayor de edad, casado en primeras nupcias, médico, cédula de identidad número uno – cero seiscientos veintidós – cero trescientos cuarenta es dueño del siete acciones comunes y nominativas de cien mil colones cada una, lo que representa el setenta por ciento del capital social de la sociedad y, ii) **ODILIE ROJAS CONTRERAS**, mayor de edad, casada en primeras nupcias, enfermera, cédula de identidad número uno – mil cuatrocientos cuarenta y siete – cero setecientos setenta y ocho, vecinos de San José, Escazú, San Rafael, Condominio Bosques del Paraíso, casa número ciento veintidós, color vino, es dueña de tres acciones comunes y nominativas de cien mil colones cada una, lo que representa el treinta por ciento del capital social de la sociedad. Es todo. San José, a las doce horas del día seis de agosto del año dos mil doce.



16. Archivo de referencias. Estudio de registro finca 2-125020-000.

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 125020-000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 125020 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 5-TACARES CANTON 3-GRECIA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA, CON FRENTE A CALLE DE **31.64** METROS LINEALES
SUR : DERECHO DE VIA, CON FRENTE A ESTE DERECHO DE VIA DE 16.05 METROS
ESTE : OLMAN VARGAS GRANADOS Y ELIZABETH SOSA ARGUEDAS
OESTE : LUIS AMELIO ESPINOZA PEREZ Y YOLANDA ALPIZAR HERNANDEZ

MIDE: MIL DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS

PLANO: A-1997340-2017

IDENTIFICADOR PREDIAL: 209020125020 __

DATOS ADICIONALES: ESTA FINCA NO HA TENIDO MOVIMIENTOS DESDE EL A#O 1973.

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00125020 000		TOMO: 1742 FOLIO: 252 ASIENTO: 006

VALOR FISCAL: 20,187,600.00 COLONES

PROPIETARIO:
LOS PINOS SOCIEDAD ANONIMA
CEDULA JURIDICA 3-101-668008

ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y CUATRO MILLONES DIEZ MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2018-00406494-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 29-JUN-2018

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 469-170115-01-0001-001

AFECTA A FINCA: 2-00125020 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

17. Archivo de referencias. Plano catastrado A-1997340-2017



18. Archivo de referencias. Uso de suelo Municipalidad de Grecia finca 2-125020-000

 USO DE SUELO - CONSTRUCCIÓN Número de trámite: 1597-2024	
DATOS GENERALES	
Actividad solicitada:	Clínica especialidades medicas
Detalle de la actividad:	Área de salud
Número de finca:	125020
Área de la finca:	1250.00 m2
Frente de la finca:	31.64 metros, hacia calle pública
NORMATIVA DEL PLAN REGULADOR	
Tipo de zona:	Zona de Densificación Urbana ZDU
<i>Puede acogerse a las directrices 02-2017 y 05-2017 en relación con los espacios de parqueo.</i>	
Altura permitida:	5 pisos o 17m altura
Porcentaje de cobertura:	70%
Área de cobertura:	1000 m2
RETIROS Y ALINEAMIENTOS	
Alineamiento Centro de calle	1/3 de su altura
Antejardín	2m / (3m sobre calle 3_6m hospitales-clínicas
Retiro Lateral 1-4 pisos o 14 m altura (con ventana hacia colindancia)	3m
Retiro Lateral 1-4 pisos o 14 m altura (SIN ventana hacia colindancia)	0m (puede construir pegado a la colindancia)
Retiro Lateral 5 pisos o 17 m altura (con ventana hacia colindancia)	6m
Retiro Lateral 5 pisos o 17 m altura (SIN ventana hacia colindancia)	0m (puede construir pegado a la colindancia)

hacia colindancia)

Retiro Posterior 1-4 pisos o 14 m altura (con ventana hacia colindancia) 3m (con barrera visual de 3m altura)

Retiro Posterior 1-4 pisos o 14 m altura (SIN ventana hacia colindancia) 0m (puede construir pegado a la colindancia)

Retiro Posterior 5 pisos o 17 m altura (con ventana hacia colindancia) 6m (con barrera visual de 3m altura)

Retiro Posterior 5 pisos o 17 m altura (SIN ventana hacia colindancia) 0m (puede construir pegado a la colindancia)

DENSIDAD

Con base al ART.162 del Reglamento de Construcciones del INVU

CONDICIONES AMBIENTALES

Oficio de gestión ambiental (OGA) Adjunto

CONDICIONES AMBIENTALES

Oficio de gestión ambiental (OGA) Adjunto

ESTE CERTIFICADO DE USO DE SUELO SE DECLARA

Compatible

La viabilidad de un proyecto, depende del cumplimiento de todas las normas que le rigen. El uso de suelo no es un permiso, solo indica la compatibilidad o no compatibilidad de la zona con la actividad de interés con base al vigente plan regulador.

Arq. Wendy Segura
Dirección de Planificación Urbana
wsegurar@munigrecia1.gg.cr
Fecha de emisión: 19/10/2024

Firmado digitalmente por
WENDY SEGURA ROMAN (FIRMA)
Fecha: 2024-10-19 09:12:13 -06'00'
Número de trámite: 1597-

19. Archivo de referencias. Comprobante de estar al día con los impuestos sobre bienes inmuebles. Municipalidad de Grecia.



MUNICIPALIDAD DE GRECIA
Administración Tributaria
ESTADO DE CUENTAS RESUMIDO

CUF: cuf_estasc
 Fecha: 19-octbre-24 Hora: 11:46:50 AM
 Usuario: genesis
 Página 1 / 1

Señor (a) (ita): LOS PINOS SOCIEDAD ANÓNIMA
 No. de Cedula: 3101668008 No. de Persona: 89921
 Representante Legal
 Direccion:

Direccion Alterna:

Telefono: 40001859 Apartado: Fecha de Proyección: 21/10/2024

Impuesto	Periodos	Monto	Monto interes	Total
Cuenta 21772				No. Finca: 125020
IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES	4,024.01 al 4,024.02	000,000.00	00,000	000,000.00
Total General				000,000.00

El monto total del estado de cuenta, varia despues de la fecha : 21/10/2024

Nota: Considérese como documento de notificación según art 137 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios, Ley 4755

Nombre _____ Cedula _____
 Firma _____ Fecha _____

20. Archivo de referencias. Comprobante de estar al día con el Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales. Sociedad Los Pinos S, A

 **CD**

Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales (RTBF)

Consulte aquí el envío del formulario de la declaración de su representada

Cédula Jurídica
3-101-668008

Periodos
2024

No soy un robot reCAPTCHA
Privacidad - Términos

La persona jurídica con la identificación **3-101-668008** y razón social **LOS PINOS SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, envió la declaración en el Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales el día 10/10/2024 para el periodo 2024.

Fecha y hora de la consulta: 19/10/2024 09:46:57 AM

Los datos mostrados corresponden al registro de la última declaración enviada para el periodo consultado.

CONSULTAR

Si tiene dudas de carácter general puede obtener ayuda a través de la plataforma de asistencia del Ministerio de Hacienda en <https://infoyassistencia.hacienda.go.cr/> o enviar un correo electrónico al Banco Central de Costa Rica en atencionalcliente@bccr.fi.cr. En caso que su inquietud se refiera a la imposición de alguna sanción por incumplimiento en la declaración, debe dirigirla al correo y/o teléfono del funcionario indicado en el documento de notificación enviado por el Ministerio de Hacienda.

[Ayuda](#) | [Atención al Cliente](#) | [Consejos de Seguridad](#) | [Política privacidad](#) | [Preguntas frecuentes](#) | [Contáctenos](#)

21. Archivo de referencias. Comprobante de estar al día con el Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales. Fundación Paz y Esperanza

 **CD**

Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales (RTBF)

Consulte aquí el envío del formulario de la declaración de su representada

Cédula Jurídica

Periodos

No soy un robot reCAPTCHA
Privacidad - Términos

La persona jurídica con la identificación **3-006-810636** y razón social **FUNDACION PAZ Y ESPERANZA** está inscrita y tiene plazo social vigente. No obstante a la fecha de esta consulta no ha enviado la declaración en el Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales, para el periodo 2024.

Fecha y hora de la consulta: 19/10/2024 08:41:14 AM

CONSULTAR

Si tiene dudas de carácter general puede obtener ayuda a través de la plataforma de asistencia del Ministerio de Hacienda en <https://infoyassistencia.hacienda.go.cr/> o enviar un correo electrónico al Banco Central de Costa Rica en atencionalcliente@bccr.fi.cr. En caso que su inquietud se refiera a la imposición de alguna sanción por incumplimiento en la declaración, debe dirigirla al correo y/o teléfono del funcionario indicado en el documento de notificación enviado por el Ministerio de Hacienda.

[Ayuda](#) | [Atención al Cliente](#) | [Consejos de Seguridad](#) | [Política privacidad](#) | [Preguntas frecuentes](#) | [Contáctenos](#)

Desarrollado por Banco Central de Costa Rica © 2024. Todos los derechos reservados

22. Archivo de referencias. Situación Tributaria. Ministerio de Hacienda. Los Pinos S,A

Consulta de Situación Tributaria

Es una consulta de acceso público mediante la cual se podrá verificar la situación tributaria de los sujetos pasivos ante la Dirección General de Tributación... "haz clic para leer más"...

Tipo de identificación: ?

Fecha y hora de consulta: 19/10/2024 9:00 AM

Información			
Identificación:	3101668008	Estado Tributario:	Inscrito de Oficio ?
Nombre y/o Razón Social:	LOS PINOS SOCIEDAD ANONIMA	Domicilio Fiscal:	REGISTRADO
Nombre Comercial:	---	Es Moroso:	NO
Administración:	---	Es Omiso:	NO
Sistema:	ATV	Fecha de Inscripción:	06/08/2012
Tiene información IPJ:	NO	Fecha de Desinscripción:	---
		Fecha de Actualización:	---

Actividades Económicas

Nombre Actividad	Código Actividad	Estado	Fecha Inicio	Fecha Fin
PERSONA JURIDICA LEGALMENTE CONSTITUIDAS	960113	A	06/08/2012	

23. Archivo de referencias. Situación Tributaria. Ministerio de Hacienda. Fundación Paz y Esperanza.

Consulta de Situación Tributaria

Es una consulta de acceso público mediante la cual se podrá verificar la situación tributaria de los sujetos pasivos ante la Dirección General de Tributación... "haz clic para leer más"...

Tipo de identificación: ?

Fecha y hora de consulta: 19/10/2024 9:00 AM

Información			
Identificación:	300681063634	Estado Tributario:	Inscrito de Oficio ?
Nombre y/o Razón Social:	FUNDACION PAZ Y ESPERANZA	Domicilio Fiscal:	REGISTRADO
Nombre Comercial:	---	Es Moroso:	NO
Administración:	---	Es Omiso:	NO
Sistema:	ATV	Fecha de Inscripción:	19/03/2021
Tiene información IPJ:	NO	Fecha de Desinscripción:	---
		Fecha de Actualización:	---

Actividades Económicas

Nombre Actividad	Código Actividad	Estado	Fecha Inicio	Fecha Fin
PERSONA JURIDICA LEGALMENTE CONSTITUIDAS	960113	A	19/03/2021	

24. Archivo de referencias. Situación Tributaria. Ministerio de Hacienda. Sociedad Los Pinos S,A

Consulta Morosidad Patronal

Dirección de Cobros

Cumplimiento Art. 74 Ley Constitutiva CCSS

Inicio

Reporte Patronos más Morosos

Validar Documento Digital

Buscar

Búsqueda de Patrono por Identificación

Tipo Identificación *

CEDULA JURIDICA

Número Identificación *

3101668008



Verificación de caracteres: *

bc401



BUSCAR

PATRONO / TI / AV INACTIVO AL DIA

Consulta realizada a la fecha

19/10/2024

Nombre

LOS PINOS SOCIEDAD ANONIMA

Lugar de Pago

SAN JOSÉ

Situación

[Generar Documento Digital](#)

[Validar Documento Digital](#)

25. Archivo de referencias. Situación Tributaria. Ministerio de Hacienda. Fundación Paz y Esperanza

Consulta Morosidad Patronal
Dirección de Cobros
Cumplimiento Art. 74 Ley Constitutiva CCSS

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

Búsqueda de Patrono por Identificación

Tipo Identificación *



CEDULA JURIDICA

Número Identificación *

3006810636

Verificación de caracteres: *

7c1d0

BUSCAR

LA PERSONA FUNDACION PAZ Y ESPERANZA

Consulta realizada a la fecha

19/10/2024

no aparece inscrita

COMO PATRONO A LA FECHA ACTUAL

[Generar Documento Digital](#)

[Validar Documento Digital](#)

26. Factura electrónica.

JOHANNA MARIA GAMBOA BONILLA

Ident. Física: 1-0768-0071
 Correo: johannagamboab@gmail.com
 Teléfono: +(506) 8492-6744
 Fax: +(0) 0
 Dirección: San José, Escazú, San Rafael , Trejos
 Montealegre, Escazu Village, Torre 2, Piso 2

Actividad económica

741101

Factura Electrónica N°

00100001010000000587

Clave Numérica

50628102400010768007100100001010000000587179778501

Fecha de emisión 21/10/2024 13:00PM**Condición de Venta** Contado**Medio de Pago** Transferencia-Depósito
Bancario**Cliente:** FUNDACIÓN PAZ Y ESPERANZA**Ident. Jurídica:** 3-006-810636**Correo:** finanzas@pazyesperanza.com

Código	Unidad	Cantidad	Precio	Descripción	Descuento	Subtotal	Impuesto
C11	COLÓN	1.00	€951,875	Honorarios legales, compraventa e hipoteca	0.00	€951,875	€1,075,618.75

Otros Cargos

Tipo Doc	Identidad Tercero	Nombre Tercero	Detalle	%	MontoCargo
Otros			Gastos del Registro, timbres e impuestos	0.00	€1,457,316.30

Comentarios:

Separación de IVA por tasa		Servicios gravados	
IVA 0,5%	0.00	Servicios exentos	€1,075,618.75
IVA 1%	0.00	Bienes gravados	0.00
IVA 2%	0.00	Bienes exentos	0.00
IVA 4%	0.00	Total de descuentos	0.00
IVA 8%	0.00	Precio Neto (Subtotal)	€1,075,618.75
IVA 13%	€123,743.75	Más IVA	€123,743.75
		Más IVA Bienes Usados	0.00
		Más Otros Impuestos	0.00
		Valor Total de la Factura	€2,532,935.05
		Menos IVA Devuelto	0.00
		Más Otros Cargos	0.00
		Total del Comprobante	€2,532,935.05

DOS MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y DOS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO COLONES CON CINCO CENTIMOS

Código único: 1979AJ4G

Autorizado mediante la resolución DGT-R-033-2019 del veinte de junio de dos mil diecinueve de la Dirección General de Tributación.

Generada por GTI , www.facturaelectronica.cr

Versión del Documento Electrónico: 4.3



Para finalizar se cumple con lo establecido en los artículos 26 y 27 del Código Notarial (1998). Los cuales establecen que el notario publico debe de cumplir con presentar quincenalmente el índice con la numeración de los instrumentos notariales autorizados al Archivo Notarial.



ÍNDICE DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DECLARADOS POR EL NOTARIO

LICDA. JOHANNA MARIA GAMBOA BONILLA
CARNÉ #34362

SEGUNDA QUINCENA OCTUBRE DE 2024
ENVIADO EN PERIODO DE ENTREGA*

Tipo Principal

Presentado: 31/10/2024 9:00 AM

Tomo	Folio Inicio	Folio Fin	Número	Fecha	Hora	Acto o Contrato	Partes	Conotario
1	01-F	02-F	01	19/10/2024	14:30	Protocolización de Acta	Los Pinos Sociedad Anónima	
1	02-V	04-F	02	21/10/2024	9:00	Compraventa e Hipoteca	Los Pinos Sociedad Anónima / Fudacion Paz y Esperanza	
****Última línea****								

Nota:

Copia del índice presentado por Internet de conformidad con el inciso c) del artículo 2, artículo 11 y siguientes del Decreto Ejecutivo N° 33398-C. El original de este índice lo constituye la versión digital remitida al Archivo Notarial.

Impreso: 31 de octubre de 2024

Page 1 of 1

REFERENCIAS

Código Civil [CC]. Ley No.63. 28 de setiembre de 1887 (Costa Rica).

Código de Comercio [CC]. Ley No.3284. 27 de mayo de 1964 (Costa Rica).

Código Notarial [CN]. Ley No.7764. 17 de abril de 1998 (Costa Rica).

Decreto Ejecutivo 41457 de 2019. [Poder Ejecutivo]. Arancel de honorarios por servicios profesionales de abogacía y notariado. 01 de febrero de 2019. Recuperado de: http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=88156&nValor3=0&strTipM=TC

Decreto Ejecutivo 42835 de 2021 [Poder Ejecutivo]. Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional. 16 de abril de 2021. Recuperado de: http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=94073&nValor3=0&strTipM=FN

Ley de fundaciones, [L.F], Ley 5338. 10 de junio de 2019, (Costa Rica).

Ley de la Promoción y Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor, [L.P.C.D], Ley 7472. 19 de enero de 1995, (Costa Rica).

Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense [L.D.N.C]. Dirección Nacional de Notariado. 29 de enero de 2014. D.O. No. 97.

Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial [L.E.C.S.N]. Dirección Nacional de Notariado. 13 de marzo de 2013. D.O. No. 97.

Registro Nacional (2024, setiembre). Registro Inmobiliario Subdirección Registral. Guía de Calificación.

http://www.registronacional.go.cr/bienes_inmuebles/Documentos/Guia%20de%20Calificacion%20Registral%20BI.pdf

Centro de Información Jurídica en línea CIJUL (s.f). Principios Registrales. Recuperado de:

file:///C:/Users/Dell/Desktop/Trabajo%20final%20de%20Graduaci%C3%B3n%20Johanna%20Notarial/elementos_de_la_compraventa.pdf

Centro de Información Jurídica en línea CIJUL (s.f). Hipoteca Legal e Hipoteca Convencional.

Recuperado de:

file:///C:/Users/Dell/Downloads/hipoteca_legal_e_hipoteca_convencional.pdf

Centro de Información Jurídica en línea CIJUL (s.f). Principios Registrales. Recuperado de:

file:///C:/Users/Dell/Desktop/Trabajo%20final%20de%20Graduaci%C3%B3n%20Johanna%20Notarial/principios_registrales.pdf

APÉNDICES