

# **Universidad Internacional de las Américas**

## **Especialidad en Derecho Notarial**

### **Caso Número 8**

#### **Compromiso de venta con uso de suelo para edificar dos oficinas**

**Jimena de los Ángeles Valenciano Carballo**

**Heredia, febrero 2026**

Tabla de contenido	
<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	3
Descripción del caso .....	3
Propósito del caso .....	3
<b>MARCO NORMATIVO</b> .....	4
Normas Jurídicas .....	4
<b>ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN</b> .....	6
<b>INSTRUMENTO NOTARIAL</b> .....	10
<b>REFERENCIAS</b> .....	82
<b>APÉNDICES</b> .....	83

## INTRODUCCIÓN

- **Descripción del caso**

En este apartado se desarrolla el tema asignado por esta Universidad el cual hace referencia al caso número 8 y detalla lo siguiente:

Don Fernando Jiménez Vargas desea adquirir un inmueble que está a nombre del Sr. Marco Andrés Quesada Vargas. El inmueble se encuentra ubicado en La Fortuna de San Carlos. Mide 1250 metros cuadrados. Es terreno para construir. Por el momento don Fernando no tiene el dinero para comprar la propiedad, lo puedo conseguirlo, pero hasta ENERO 2027, cuando cierre un negocio que está pendiente. Sin embargo, don Marco está de acuerdo en que mientras consigue el dinero él lo autoriza para construir en ese terreno una bodega, para lo cual deberá presentarle los documentos donde compruebe que tiene los permisos de construcción y que la obra contará con la supervisión de un arquitecto o ingeniero civil. Don Marco le dice que él se compromete a no vender la propiedad hasta tanto se cumpla la fecha indicada, sea, ENERO 2027.

El precio de la venta será por el valor por metro cuadrado vigente para la fecha de la compraventa, en un solo pago. La propiedad se encuentra libre de gravámenes y anotaciones. El alquiler del terreno será de \$2.500 dólares estadounidenses, mensuales (pago adelantado) hasta el primero de ENERO 2027. Si a la fecha el señor Fernando decide o no puede comprar deberá desalojar el lugar y el edificio pasará a formar parte de la propiedad, sin que, don Marco esté obligado a pagar suma alguna.

- **Propósitos del análisis del caso**

El presente caso tiene como objetivo atender dos aspectos fundamentales para las partes involucradas: en primer lugar, que el señor Fernando Jiménez pueda adquirir el bien inmueble actualmente inscrito a nombre del señor Marco Quesada, mientras lleva a cabo la construcción de una bodega en dicho inmueble; y, en segundo término, que este último perciba mensualmente la suma de USD \$2.500,00 por concepto de arrendamiento.

Además, siendo que las partes no indican específicamente el valor del bien inmueble, se va a proceder con la investigación sobre el valor de metros cuadrados con el fin de determinar el precio del traspaso a realizar.

Con el fin de analizar las indicaciones solicitadas por los usuarios, verificar los procedimientos legales y notariales, así como lograr una correcta asesoría y cumplir con las necesidades de ambas partes, se va a realizar un análisis de la normativa costarricense respecto compraventa y arrendamiento, así como el análisis de la misma a nivel notarial.

En línea con lo anterior, se va a proceder con la investigación normativa, doctrinaria y jurisprudencial relacionado a temas de compraventa y alquiler, para lo cual se toma en consideración el Código Civil, Código de Comercio y la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Inquilinato), esto por cuanto se debe tomar en consideración que lo solicitado por los usuarios sea posible dentro del marco normativo costarricense.

Asimismo, se procederá a realizar una investigación sobre los aspectos notariales necesarios para la adecuada satisfacción de los usuarios. Para tales efectos, se llevará a cabo un estudio exhaustivo del Código Notarial y de los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, con el fin de considerar todos los requisitos y procedimientos aplicables para el correcto desarrollo, formalización e inscripción de lo acordado por los señores Marco y Fernando.

En conclusión, el abordaje integral del presente caso requiere un análisis jurídico y notarial que permita estructurar una solución viable, segura y ajustada al ordenamiento jurídico costarricense, garantizando tanto la eventual adquisición del bien inmueble por parte del señor Fernando Jiménez como el reconocimiento y pago mensual del canon de arrendamiento a favor del señor Marco Quesada. De esta manera, mediante el estudio normativo, doctrinario y jurisprudencial correspondiente, así como la verificación de los requisitos formales y registrales aplicables, se procurará brindar una asesoría técnica adecuada que resguarde los intereses de ambas partes y asegure la correcta formalización e inscripción de los actos que se lleguen a pactar.

## **MARCO NORMATIVO**

- **Normas jurídicas**

Para el caso en desarrollo se realizó la aplicación de las siguientes normas jurídicas:

#### Código Notarial

- ARTÍCULO 26.- Deber de presentar índices
- ARTÍCULO 27.- Presentación de los índices
- ARTÍCULO 35.- Imparcialidad de la actuación
- Artículo 39- Identificación de los comparecientes.
- ARTÍCULO 47.- Archivo de referencias
- ARTÍCULO 48.- Copias de instrumentos públicos
- ARTÍCULO 80.- Clases de documentos
- ARTÍCULO 108.- Definición
- ARTÍCULO 111.- Autenticación de firmas y huellas digitales
- ARTÍCULO 113.- Expedición de testimonio
- ARTÍCULO 117.- Clases de testimonios

#### Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial.

- Artículo 4. Imparcialidad
- Artículo 3. Obligación de servicio y rogación

#### Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense: Principios

- Veracidad
- Imparcialidad
- Objetividad de actuación
- Asesoría
- Información
- Cobro de honorarios

#### Código Civil.

- ARTÍCULO 708.
- ARTÍCULO 1256.

#### Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Inquilinato)

- ARTICULO 4.- Ámbito de aplicación.
- ARTICULO 8.- El arrendamiento.
- ARTICULO 37.- Mejoras y reparaciones del arrendatario
- ARTICULO 70.- Plazo del arrendamiento.

### **ANÁLISIS JURÍDICO Y ARGUMENTACIÓN**

Para el correcto análisis, desarrollo, formalización e inscripción del presente caso se va a proceder a primeramente determinar los conceptos básicos de la compraventa y el arrendamiento.

Ahora bien, la compraventa se puede definir como un contrato bilateral en el cual una de las partes se compromete a la entrega de una cosa o bien, ya sea mueble o inmueble, mientras que la otra parte se compromete a realizar un pago a cambio de la entrega.

Al respecto, sobre la compraventa Alberto Brenes Córdoba indica:

Es bilateral, porque procede mutuas prestaciones entre el comprador y el vendedor; es consensual, porque se forma y perfecciona con el solo consentimiento de las partes, independientemente de cualquier formalidad intrínseca, como otorgamiento de escritura, entrega de la cosa o pago del precio; y es a título oneroso, porque el adquirente del objeto llega a ser su dueño mediante un contravalor que debe entregar al enajenante. (Brenes, 1998, p.132).<sup>1</sup>

En cuanto al arrendamiento, es necesario analizar esta figura debido a que el señor Marco como usuario solicita la aplicación de un alquiler hasta enero del 2027. El autor Alberto Brenes Córdoba define el arrendamiento como:

En el arrendamiento un contrato bilateral en cuya virtud una de las partes se compromete, mediante un precio que la otra se obliga a pagarla, a procurar a esta por cierto tiempo, el uso o disfrute de una cosa, a prestarle temporalmente sus servicios, o a ejecutarle un trabajo. (Brenes, 1998, p.189).<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Brenes, C. (1998). *Tratado de los contratos*. Editorial Juricentro.

<sup>2</sup> Brenes, C. (1998). *Tratado de los contratos*. Editorial Juricentro.

Ahora bien, el artículo 70 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Inquilinato) establece el plazo mínimo por el que se puede realizar un contrato de arrendamiento y establece lo siguiente:

La duración del arrendamiento no podrá ser inferior a tres años. Se entenderán convenidos por el plazo de tres años, los arrendamientos para los que se haya estipulado una duración inferior o no se haya fijado el plazo de duración. El plazo se contará a partir del día en que el arrendatario recibe el bien. (Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Inquilinato), 1995, art.70).<sup>3</sup>

Analizado lo anterior, se puede determinar que en las condiciones que plantean los señores Marco y Fernando, no es viable la formalización de un arrendamiento, ya que el mismo debe ser mínimo por 3 años y el objetivo de este caso es realizar la compraventa en menos de un año, por esta razón no es conforme a derecho aplicar específicamente la figura del contrato de arrendamiento.

Dentro del análisis del caso es importante la revisión, estudio y análisis de otras soluciones viables para ambos usuarios, por lo que se analizó la implementación de un contrato de opción de compra, ya que el mismo refiere a la promesa del vendedor, en este caso el señor Marco, de conceder al potencial comprador, en este caso el señor Fernando, la exclusividad de comprar el terreno dentro de un plazo determinado por las partes.

En la presente asesoría, en seguimiento al principio de imparcialidad determinado en el artículo 35 del Código Notarial, se realizó un análisis detallado de la voluntad de ambos usuarios, tomando en consideración la solicitud de compraventa que solicita el señor Fernando, así como la solicitud del señor Marco respecto al alquiler del terreno.

Ahora bien, como se ha indicado anteriormente, debido a que los abogados y notarios actuamos bajo los parámetros de la legalidad, en acatamiento del artículo 3 de los Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial, si bien el señor Marco realiza la propuesta de realizar un alquiler, se le indicó que por tema de legalidad debido al plazo, esto no es posible ya que el artículo 70 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y

---

<sup>3</sup> Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Inquilinato), 1995, Art. 70.

Suburbanos (Inquilinato) determina que el plazo mínimo de un contrato de arrendamiento es de 3 años.

El señor Jimenez Vargas indica que en este momento no cuenta con la totalidad del dinero para realizar la compra de la propiedad, sin embargo, a la espera de concretar un negocio, el mismo puede realizar la compra en enero 2027.

Por lo anterior, atendiendo las solicitudes de los usuarios se realizó la asesoría otorgando la propuesta de primeramente realizar una opción de compraventa, la cual englobe las condiciones que ambas partes sugieren, es decir, que el señor Jimenez Vargas se compromete a realizar la compra del inmueble hasta enero 2027, hacer uso de este para construcción con autorización del señor Marco Quesada y que el mismo se comprometa a no vender la propiedad hasta enero 2027.

Así mismo, en el contrato de opción de compra se van a indicar las condiciones establecidas por los usuarios indicando en el mismo que si a la fecha establecida el señor Jimenez Vargas decide no realizar la compra o no le es posible obtener el dinero este deberá desalojar el lugar y el edificio pasará a formar parte de la propiedad, sin que, don Marco esté obligado a pagar suma alguna.

Con lo indicado anteriormente se logra satisfacer a ambas partes respecto al uso del terreno, la promesa de exclusividad de compra y posteriormente el traspaso del bien inmueble.

Por otro lado, el señor Quesada Vargas, indica que está de acuerdo con permitir que el futuro comprador realice la construcción de una bodega entre tanto se concreta la compraventa, para lo cual deberá presentarle los documentos donde compruebe que tiene los permisos de construcción y que la obra contará con la supervisión de un arquitecto o ingeniero civil, por lo que el señor Quesada Vargas se compromete a no vender la propiedad hasta enero 2027.

En seguimiento a la condición que establece vendedor, sobre los permisos de construcción y la supervisión del arquitecto, se debe elaborar un poder especial regulado en el artículo 1256 del Código Civil, a favor del comprador, con el fin de que el mismo realice todos los tramites necesarios para satisfacer estas condiciones, de esta manera el señor

Fernando Jimenez actuará a nombre del señor Marco Quesada en todo trámite, diligencias o solicitudes que tengan relación con la construcción en el terreno.

Finalmente, la propuesta inicial de los usuarios se basa en realizar un arrendamiento para la construcción de una bodega en tanto se realiza el traspaso del bien inmueble y de esta manera obtener el comprador la suma de \$2.500,00 mensuales, sin embargo, como se ha indicado anteriormente, esta solicitud no es del todo viable debido a un impedimento normativo que establece el artículo 70 de la Ley N° 7527 Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos.

En cumplimiento con el Ordenamiento Jurídico, se les explicó a los usuarios que en este caso no es viable realizar exactamente lo solicitado debido a que el tiempo de arrendamiento sería menor a un año, por lo que se procedió a realizar la asesoría jurídica en otra línea.

Si bien el arrendamiento que solicitan las partes es contrario a derecho, se procedió con una propuesta que cumple con lo solicitado por las partes y a su vez, es jurídicamente posible.

El objetivo del señor Andres Quesada era obtener la suma de \$2.500,00 de forma mensual y para el señor Jimenez Vargas era posible pagar dicho monto, por lo que en la opción de compraventa se indicó que el señor Jimenez Vargas va a realizar el pago mensual el 1 de cada mes por la suma indicada al señor Andrés Quesada y que dicho dinero será abonado a la suma total del monto de la venta, de esta manera, el vendedor obtiene cada mes el monto solicitado.

Ahora bien, en relación con el traspaso a realizar en el presente caso no se indicó el valor del mismo, pero si se establece que el terreno tiene una medida de 1250 metros cuadrados y que se encuentra ubicado en la provincia de Alajuela, en La Fortuna de San Carlos.

Tomando en consideración los datos anteriores, se realizó una investigación sobre el valor por metro cuadrado en la zona de Alajuela, San Carlos, La Fortuna, dato que se especifica de acuerdo con la Municipalidad que corresponda, en este caso la Municipalidad de San Carlos.

En la página web de la Municipalidad de San Carlos se encuentra un mapa de valores de terrenos por zonas homogéneas que establece el valor por metro cuadrado según el cantón y el distrito, en este caso el valor que se indica para La Fortuna de San Carlos es de ¢255.000,00.

Tomando en consideración dicho monto, se multiplicó la cantidad de metros cuadrados, es decir, 1250 metros cuadrados por el valor de cada metro siendo este ¢255.000,00 y obteniendo un resultado de ¢318.750.000 y lo que es equivalente a USD\$637.500,00 utilizando un tipo de cambio de ¢500,00. De esta manera se logra obtener el valor del terreno objeto del traspaso de bien inmueble a realizar.

En conclusión, para brindar una solución jurídica adecuada al presente caso y garantizar una asesoría integral y segura a los usuarios, se procedió a estructurar y formalizar un contrato de opción de compraventa, instrumento que permite asegurar el derecho exclusivo de adquirir el bien inmueble dentro del plazo y condiciones previamente pactadas por las partes, otorgando certeza jurídica y delimitando claramente las obligaciones asumidas.

Asimismo, se elaboró un poder especial, mediante el cual se confieren facultades suficientes y específicas al apoderado para gestionar y realizar todos los trámites necesarios relacionados con el proceso constructivo y el posterior traspaso del bien inmueble. Dicho mandato comprende, entre otras actuaciones, la realización de gestiones administrativas ante instituciones públicas y privadas, la suscripción de documentos pertinentes, la tramitación de permisos y autorizaciones, así como cualquier diligencia indispensable para la debida formalización e inscripción del inmueble ante el Registro correspondiente.

De esta manera, mediante la implementación coordinada de ambos instrumentos jurídicos, se garantiza no solo la viabilidad legal de la operación, sino también la protección de los intereses de las partes involucradas, asegurando un proceso ordenado, transparente y conforme a la normativa vigente.

## **INSTRUMENTO NOTARIAL**

## CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE

Los suscritos **a) MARCO ANDRÉS QUESADA VARGAS**, mayor de edad, soltero, Ingeniero Civil, vecino de Heredia, San Joaquín Santa Marta, de la capilla de Santa Marta trescientos metros oeste, casa a mano derecha color negro, portador de la cédula de identidad número cuatro – cero cuatrocientos treinta y nueve – cero ochocientos cuarenta y tres, en lo sucesivo denominado el "**VENDEDOR**" y **b) FERNANDO JIMENEZ VARGAS**, mayor de edad, soltero, Médico, vecino de San José, Escazú, Trejos Montealegre, de Escazú Village doscientos metros sur, casa a mano derecha color blanco, portador de la cédula de identidad número uno – cero doscientos treinta y ocho – mil ciento treinta y tres, en lo sucesivo conocido como el "**COMPRADOR**"; hemos convenido celebrar este **CONTRATO DE OPCION DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE**, contrato que se regirá por el Código Civil, la legislación vigente, concordante y las siguientes cláusulas:

**PRIMERA:** El VENDEDOR es dueño de la finca inscrita en el Partido de **ALAJUELA**, bajo la matrícula número **QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CUARENTA Y OCHO – CERO CERO CERO**, situada en el **Distrito:** Siete, La Fortuna, **Canton:** Diez, San Carlos, de la **Provincia** de Alajuela, **Naturaleza:** Terreno para construir, **Mide:** mil doscientos cincuenta metros cuadrados, con los siguientes **linderos:** **Norte:** Carlos Vargas Gonzalez, **Sur:** Carlos Vargas Gonzalez y Nuria Herrera Solis, **Este:** Nuria Herrera Solis, Oeste: Servidumbre de Paso, **Plano catastrado número:** A – un millón ochocientos seis mil trescientos cincuenta y nueve – dos mil quince.

**SEGUNDA:** El VENDEDOR en este acto otorga **OPCIÓN EXCLUSIVA E IRREVOCABLE DE COMPRA-VENTA** sobre dicha propiedad a favor del COMPRADOR, quien acepta.

**TERCERA:** El precio de la venta será la suma de **SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS DOLARES EXACTOS**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, en razón de un valor de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL COLONES EXACTOS** moneda de curso legal de la República de Costa Rica, por metro cuadrado del inmueble anteriormente indicado los cuales deberán cancelarse por medio de transferencia bancaria a la cuenta IBAN del Banco Bac San José S.A. número CR cero nueve cero uno cero cero tres nueve cero cero ocho cero tres ocho nueve tres cuatro cuatro uno nueve la cual se encuentra a nombre del señor **MARCO ANDRÉS QUESADA VARGAS**, de calidades anteriormente indicadas.

**CUARTA:** El plazo de esta opción será hasta el día treinta y uno de enero del dos mil veintisiete.

**QUINTA:** Al momento del pago se suscribirá la escritura de traspaso a nombre del COMPRADOR, libre de gravámenes, anotaciones y al día en el pago de los servicios municipales e impuestos territoriales.

**SEXTA:** En señal de trato el COMPRADOR entrega la suma de **DOS MIL QUINIENTOS DÓLARES EXACTOS** moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, asimismo, se compromete el COMPRADOR a seguir cancelando de forma mensual la suma de DOS MIL QUINIENTOS DÓLARES EXACTOS moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, dicho monto será cancelado los días primero de cada mes o el día hábil siguiente, hasta que se suscriba la escritura de traspaso a favor del COMPRADOR, dichos montos serán abonados al precio convenido al momento de otorgarse la escritura definitiva de traspaso, en la cuenta bancaria indicada anteriormente a nombre del VENDEDOR.

**SÉTIMA:** En caso de no realizarse el traspaso dentro del plazo convenido por causas imputables al VENDEDOR, éste devolverá al COMPRADOR en un plazo de diez días hábiles, la suma que haya recibido a la fecha. En caso de que la venta no se pueda realizar por causas imputables al COMPRADOR, el VENDEDOR conservará la suma recibida hasta la fecha, entregados en señal de trato. Asimismo, acuerdan las partes que cualquier construcción y/o edificación que se realice en el bien inmueble objeto de la presente Opción de Compra venta que se realice por cuenta del COMPRADOR, en el supuesto que no se pudiera dar el traspaso a favor de este por causas imputables al mismo, de forma expresa y manifiesta el COMPRADOR el mismo renuncia al reclamo sobre dichas mejoras por cuanto conoce y acepta que las mismas serán realizadas bajo su responsabilidad de conformidad con lo establecido en los numerales 508 del Código Civil.

**OCTAVA:** Los gastos de traspaso del inmueble correrán por cuenta del COMPRADOR.

**NOVENA:** ORIGEN DE LOS FONDOS Y FORMA DE PAGO DE LA TRANSACCIÓN: El compareciente **FERNANDO JIMENEZ VARGAS**, de calidades anteriormente indicadas, debidamente aperecido por la suscrita Notaria de las penas que establece la legislación penal costarricense para los delitos de falso testimonio y perjurio, y sobre las responsabilidades civiles que pueden derivarse de este acto, bajo la fe de juramento **DECLARA: A)** Que en este el compareciente FERNANDO JIMENEZ VARGAS paga en este acto la suma de DOS MIL QUINIENTOS DOLARES EXACTOS moneda de curso legal de los Estados Unidos de América cancelados mediante transferencia bancaria de la cuenta bancaria número IBAN del Banco Bac San José S.A. número CR cero nueve cero uno cero cero tres nueve cero cero ocho cero tres ocho nueve tres cuatro cuatro uno nueve, con fecha primero del mes de febrero del año dos mil veintiséis. **B)** Que por otra

parte se compromete a cancelar a la Notaria el monto de honorarios, timbres e impuesto por los servicios brindados. C) Ambas sumas de dinero provienen de un negocio por concepto de venta de un bien inmueble propiedad del compareciente **FERNANDO JIMENEZ VARGAS**. D) Que el bien que se adquirirá no será destinado a ninguna actividad ilícita. E) Que realiza la presente declaración en cumplimiento de lo establecido en el artículo quince ter de la Ley número siete mil setecientos ochenta y seis, Ley de Estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, cuyos alcances conoce y acepta.

**DECIMA:** El VENDEDOR en este acto entrega al COMPRADOR la posesión y uso del inmueble a fin de que pueda construir una bodega de doscientos metros cuadrados, la misma será construida con materiales ligeros, estructura de acero e incorporando aire acondicionado, así mismo, será destinada únicamente para el almacenamiento de equipo médico, custodia de medicinas y custodia de uniformes y trajes especiales para médicos, para lo cual EL COMPRADOR se compromete a solicitar y gestionar todos los permisos constructivos que sean necesarios para que la edificación cumpla con todas las normas correspondientes al Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos (CFIA) y a la municipalidad. Así mismo, dentro de las obligaciones del COMPRADOR se encuentran las de hacer uso moderado del inmueble que se le arrienda; no se permite instalar aparatos o dispositivos capaces de producir riesgo de incendio, ni sustancias o materiales explosivos. Cualquier contravención a lo dispuesto en esta cláusula, autorizará al VENDEDOR a dar por terminado este contrato, sin responsabilidad de ninguna índole, y sin previo requerimiento, debiendo en ese caso el COMPRADOR a pagar y reconocer los daños y perjuicios ocasionados con su actuar, siempre que sea así comprobado de forma fehaciente. Forma parte de las obligaciones del COMPRADOR respetar las leyes de la República de Costa Rica, abstenerse de cualquier actividad ilícita, o contraria a la moral y las buenas costumbres, deberá en este entendido respetar las propiedades colindantes, sus propietarios, sus pertenencias e integridad, debiendo emplear las normas de buena vecindad aplicables a la sana convivencia con cada vecino, deberá por tanto respetar los horarios de restricción sónica aplicables a zonas residenciales, y para eventuales actividades recreativas deberá observar dichos horarios y sus limitaciones, siendo esta una obligación esencial del presente contrato de arrendamiento, cuya inobservancia representa un incumplimiento grave y el inmediato derecho del VENDEDOR para instituir el proceso monitorio de desahucio. En caso de incumplimiento por parte del COMPRADOR, queda facultado el VENDEDOR a dar por extinguido el presente contrato.

**DECIMA PRIMERA:** En este acto el VENDEDOR se compromete de forma expresa e irrevocable que otorgará un **PODER ESPECIAL** en escritura pública a favor del COMPRADOR a fin de que

pueda realizar todas las gestiones y/o trámites necesarios para los tramites constructivos ante el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos (CFIA), la municipalidad o cualquier otra institución conforme a lo indicado en la cláusula anterior.

**DECIMA SEGUNDA:** Para cualquier comunicación que deban hacerse las partes en la ejecución de esta Opción de Compra-Venta, o bien para los efectos estipulados en la Ley de Notificaciones Judiciales número ocho seiscientos ochenta y siete de cuatro de diciembre del dos mil ocho las partes aceptan como válida la notificación que se les haga en los lugares señalados como domicilio contractual.

- El VENDEDOR, sea la sociedad MARCO ANDRÉS QUESADA VARGAS, señala el marcoa@gmail.com.
- EL COMPRADOR, sea el señor FERNANDO JIMENEZ VARGAS, señala el correo fernando@gmail.com.

En fe de lo anterior, firmamos en dos tantos originales, en la ciudad de Heredia, a las diez horas del día primero de febrero de dos mil veintiséis.



**MARCO ANDRÉS QUESADA VARGAS**

(VENDEDOR)



**FERNANDO JIMENEZ VARGAS**

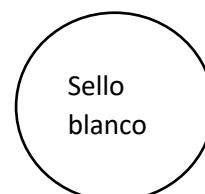
(COMPRADOR)



JIMENA VALENCIANO CARBALLO  
4 0 2 4 4 0 2 6 6

Autenticación

La suscrita Notaria Pública **JIMENA DE LOS ÁNGELES VALENCIANO CARBALLO**, con cédula de identidad número cuatro – cero doscientos cuarenta y cuatro – cero doscientos sesenta y seis, carne treinta y cinco mil doscientos noventa y dos, doy fe de que las firmas que se autentican del señor **MARCO ANDRES QUESADA VARGAS**, portador de la cédula de identidad número cuatro – cero cuatrocientos treinta y nueve – cero ochocientos cuarenta y tres y el señor **FERNANDO JIMENEZ VARGAS**, portador de la cedula de identidad número uno – cero doscientos treinta y ocho – mil ciento treinta y tres ha sido estampada en mi presencia; así como hago constar que mi firma corresponde a la inscrita en la Dirección Nacional de Notariado y que fue plasmada de mi puño y letra al momento de realizar el acto de Autenticación Notarial, que se realiza para efectos legales a solicitud de las partes citadas supra. Así como doy fe de que me encuentro al día en mis deberes funcionales y cumplo con el pago de especies fiscales. Es todo, San José, Costa Rica a las diez horas y cinco minutos del día primero de febrero de dos mil veintiséis.

JIMENA VALENCIANO CARBALLO




4 0 2 4 4 0 2 6 6

12451357844121



**PROTOCOLO**

1 LICDA. MARÍA JOSÉ RIVERA QUIRÓS, FUNCIONARIO AUTORIZADO DE LA DIRECCIÓN  
 2 NACIONAL DE NOTARIADO DE LA REPUBLICA DE COSTA RICA MEDIANTE RESOLUCIÓN  
 3 R E-D E-DNN-051-02020; HACE CONSTAR: Que este es el TOMO número UNO del  
 4 PROTOCOLO que se autoriza a la Notaria Publica JIMENA DE LOS ÁNGELES VALENCIANO  
 5 CARBALLO que actualmente se encuentra en nombramiento PLENO y quien también suscribe  
 6 esta razón. Contiene DOSCIENTAS hojas removibles de papel de oficio, numeradas de uno al  
 7 doscientos, con número de serie de NOVECIENTOS SETENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS  
 8 UNO, las cuales se encuentran sin utilizar y en perfecto estado de conservación y limpieza. Se  
 9 agregan y cancelan los timbres de ley mediante entero bancario entendido por el Banco de Costa  
 10 Rica número 000442200157 el cual se archiva en esta oficina de conformidad con el artículo  
 11 248 del Código Fiscal. San José, a las nueve horas treinta minutos del cinco de diciembre del  
 12 dos mil veinticinco. REFERENCIA: 1948751 - ÚLTIMA LÍNEA -

13  
 14  \_\_\_\_\_  
 15 \_\_\_\_\_  
 16 \_\_\_\_\_  
 17 \_\_\_\_\_  
 18 \_\_\_\_\_  
 19 \_\_\_\_\_  
 20 \_\_\_\_\_  
 21 \_\_\_\_\_  
 22 \_\_\_\_\_  
 23 \_\_\_\_\_  
 24 \_\_\_\_\_  
 25 \_\_\_\_\_  
 26 \_\_\_\_\_  
 27 \_\_\_\_\_  
 28 \_\_\_\_\_  
 29 \_\_\_\_\_  
 30 \_\_\_\_\_



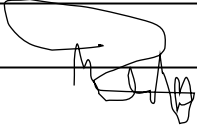
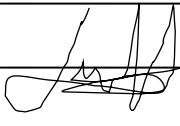
1	<b>NÚMERO UNO - UNO</b> Ante Mí, <b>JIMENA VALENCIANO CARBALLO</b> , Notaria Pública con
2	Oficina en Heredia, Mercedes Sur, Urbanización Calle del Rey, Casa número siete, comparece
3	el señor <b>MARCO ANDRÉS QUESADA VARGAS</b> , mayor de edad, soltero, Ingeniero Civil, vecino
4	de Heredia, San Joaquín Santa Marta, de la capilla de Santa Marta trescientos metros oeste,
5	casa a mano derecha color negro, portador de la cédula de identidad número cuatro – cero
6	cuatrocientos treinta y nueve – cero ochocientos cuarenta y tres, <b>Y DICE: PODER ESPECIAL:</b>
7	Que es el único y legítimo propietario de la finca <b>ALAJUELA</b> , bajo la matrícula de folio real
8	número <b>QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CUARENTA Y OCHO – CERO CERO CERO</b> ,
9	situada en el <b>Distrito:</b> Siete, La Fortuna, <b>Canton:</b> Diez, San Carlos, de la <b>Provincia de Alajuela</b> ,
10	<b>Naturaleza:</b> Terreno para construir, <b>Mide:</b> mil doscientos cincuenta metros cuadrados, con los
11	siguientes <b>linderos:</b> <b>Norte:</b> Carlos Vargas Gonzalez, <b>Sur:</b> Carlos Vargas Gonzalez y Nuria
12	Herrera Solis, <b>Este:</b> Nuria Herrera Solis, <b>Oeste:</b> Servidumbre de Paso, <b>plano catastrado</b>
13	<b>número A</b> – un millón ochocientos seis mil trescientos cincuenta y nueve – dos mil quince <b>Y</b>
14	<b>DICE</b> que otorga <b>PODER ESPECIAL</b> tan amplio y suficiente como en derecho corresponde de
15	conformidad con el artículo mil doscientos cincuenta y seis del Código Civil a favor del señor
16	<b>FERNANDO JIMENEZ VARGAS</b> , mayor de edad, soltero, Médico, vecino de San José, Escazú,
17	Trejos Montealegre, de Escazú Village doscientos metros sur, casa a mano derecha color
18	blanco, portador de la cédula de identidad número uno – cero doscientos treinta y ocho – mil
19	ciento treinta y tres, para que por medio de este el apoderado realice los siguientes actos:
20	<b>Primero:</b> Para que pueda en su nombre proceder a realizar toda clase de trámites, procesos, y
21	gestiones, tendientes a obtener la prestación de los servicios básicos de agua, luz, electricidad,
22	solicitar a su nombre o a nombre de un tercero que esté indique, los medidores de servicios que
23	corresponden a la finca previamente mencionada, así como a firmar formularios, solicitudes de
24	servicios telefónicos, reclamos y Contratos municipales que correspondan a la propiedad
25	indicada, pudiendo firmar para ello aquellos formularios o solicitudes que las autoridades u
26	órganos administrativos provean o soliciten para tales efectos; <b>Segundo:</b> Firmar todo tipo de
27	formularios que contengan solicitudes relacionadas con permisos, planos de construcción, todo
28	formulario y contrato que se requieran entre otras y no limitadas al Ministerio de Ambiente y
29	Energía (MINAE), Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA), Secretaria Técnica
30	Ambiental (SETENA), Ministerio de Salud, Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT),



No.002



## PROTOCOLO

1	Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), Instituto Costarricense de Electricidad (ICE),
2	Instituto Nacional de Seguros (INS), Bomberos de Costa Rica, Aviación Civil, Empresa de
3	Servicios Públicos de Heredia (ESPH), Junta Administrativa del Servicio Eléctrico de Cartago
4	(JASEC), Acueductos y Alcantarillados (AyA), Compañía Nacional de Fuerza y Luz (CNFL), o
5	la entidad encargada de brindar el servicio de agua y/o luz según la ubicación del inmueble. El
6	presente mandato es de carácter gratuito, por lo que el apoderado no percibirá retribución alguna
7	por el ejercicio de este. El Apoderado Especial en relación con dicho mandato, asume las
8	responsabilidades civiles y penales derivadas del uso de este poder. Este poder tiene validez
9	hasta el treinta y uno de enero del dos mil veintisiete. El apoderado podrá aceptar el poder
10	conferido con solo gestionar cualquiera de los actos del mandato y también podrá hacerlo en
11	forma expresa por escrito. El compareciente declara bajo la fe de juramento, y debidamente
12	apercibido por la suscrita notaria de los delitos con los que la ley castiga el perjurio y el falso
13	testimonio, que el estado civil consignado por el en la presente escritura es el actual y verdadero.
14	La suscrita Notaria da fe del nombre y apellidos completos del compareciente, con vista en el
15	respectivo documentos de identidad. La suscrita Notaria advirtí al compareciente, en todos y
16	cada uno de los conceptos en que aquí comparece, el valor, consecuencias y trascendencia
17	legales de las declaraciones, renunciaciones, manifestaciones y estipulaciones hechas en la presente
18	escritura, quien entendido las acepta plenamente. El compareciente, en los conceptos en que
19	aquí comparece, autoriza a la suscrita Notaria a que expida los testimonios o las certificaciones,
20	literales o en lo conducente, de la presente escritura, que juzgue oportunas o considere
21	necesarias. Expido un primer testimonio. Leído lo escrito al compareciente, lo aprueba y juntos
22	firmamos en la ciudad de Heredia, a las diez horas y treinta minutos del primero de febrero del
23	dos mil veintiséis.
24	
25	
26	
27	<b>NÚMERO DOS – UNO.</b> Ante mí, <b>JIMENA VALENCIANO CARBALLO</b> , Notaria Pública con
28	Oficina en Heredia, Mercedes Sur, Urbanización Calle del Rey, Casa número siete,
29	<b>COMPARECEN: (I)</b> El señor <b>MARCO ANDRÉS QUESADA VARGAS</b> , mayor de edad, soltero,
30	Ingeniero Civil, vecino de Heredia, San Joaquín Santa Marta, de la capilla de Santa Marta

1	trescientos metros oeste, casa a mano derecha color negro, portador de la cédula de identidad
2	número cuatro – cero cuatrocientos treinta y nueve – cero ochocientos cuarenta y tres, en lo
3	sucesivo denominado la <b>"VENDEDOR"</b> y (II) el señor <b>FERNANDO JIMENEZ VARGAS</b> , mayor
4	de edad, soltero, Médico, vecino de San José, Escazú, Trejos Montealegre, de Escazú Village
5	doscientos metros sur, casa a mano derecha color blanco, portador de la cédula de identidad
6	número uno – cero doscientos treinta y ocho – mil ciento treinta y tres, en lo sucesivo conocido
7	como el <b>"COMPRADOR"</b> Y DICEN: PRIMERA PARTE: DE LA COMPRAVENTA: Manifiesta el
8	compareciente <b>MARCO ANDRÉS QUESADA VARGAS</b> , de calidades antes dichas, que es el
9	único y legítimo propietario de la finca de la <b>PROVINCIA de ALAJUELA</b> , matrícula
10	<b>QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CUARENTA Y OCHO – CERO CERO CERO</b> , se
11	describe así: <b>Naturaleza:</b> Terreno para construir, situado en el <b>Distrito</b> Siete, La Fortuna,
12	<b>Canton</b> Diez, San Carlos, de la <b>Provincia de Alajuela</b> , <b>Mide:</b> mil doscientos cincuenta metros
13	cuadrados, con los siguientes <b>linderos:</b> <b>Norte:</b> Carlos Vargas Gonzalez, <b>Sur:</b> Carlos Vargas
14	Gonzalez y Nuria Herrera Solis, <b>Este:</b> Nuria Herrera Solis, <b>Oeste:</b> Servidumbre de Paso, <b>plano</b>
15	<b>catastrado número A</b> – un millón ochocientos seis mil trescientos cincuenta y nueve – dos mil
16	quince, y que la vende, libre de gravámenes y anotaciones, con los impuestos nacionales,
17	municipales al día, al compareciente <b>FERNANDO JIMENEZ VARGAS</b> , de calidades antes
18	dichas, quien acepta la venta en las condiciones en que se encuentra actualmente el inmueble.
19	La presente venta es por la suma total de <b>SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS</b>
20	<b>DOLARES EXACTOS</b> , moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, recibidos a
21	entera satisfacción por el compareciente <b>MARCO ANDRÉS QUESADA VARGAS</b> , de calidades
22	antes dicha. Dicha suma se realizó por medio de transferencia bancaria a la cuenta IBAN del
23	Banco Bac San José S.A. número CR cero nueve cero uno cero cero tres nueve cero cero ocho
24	cero tres ocho nueve tres cuatro cuatro uno nueve la cual se encuentra a nombre del señor
25	<b>MARCO ANDRÉS QUESADA VARGAS</b> . La venta comprende cualquier mejora del inmueble,
26	presente o futura incluso las efectuadas por terceros a la fecha, así como cualquier exceso de
27	cabida que exista entre la medida que conste en el Registro Público y la medida real de la finca
28	relacionada. Asimismo, manifiesta que a la fecha y de lo cual tenga conocimiento, no existen
29	reclamaciones o disputas contra o que afecten la propiedad de sus derechos o cuestionamientos
30	respecto a la titularidad de los mismos, que afecten la presente compraventa, en derecho o en

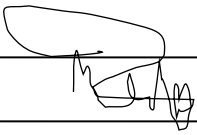




No.003



## PROTOCOLO

1 equidad o ante cualquier autoridad gubernamental o árbitro, incluyendo procesos de cobro  
 2 judicial. Igualmente manifiestan que no han recibido ninguna consulta por escrito de ninguna  
 3 autoridad gubernamental con respecto a la violación de cualquier ley, norma o reglamento o con  
 4 respecto al VENDEDOR sobre dicha propiedad. **SIN QUE TOME NOTA EL REGISTRO:**  
 5 **Primero:** Asimismo, manifiesta la compareciente **FERNANDO JIMENEZ VARGAS**, de  
 6 calidades antes dichas, debidamente apercibido por la suscrita Notaria de las penas que  
 7 establece la legislación penal costarricense para los delitos de perjurio y de las  
 8 responsabilidades civiles que pueden derivar de este acto, bajo la fe de juramento que dejan  
 9 rendida, declara: que para efectos de cumplir lo establecido en el Artículo Quince Ter, segundo  
 10 párrafo, de la Ley ocho mil doscientos cuatro, manifiesta que los fondos utilizados para el pago  
 11 del precio de esta transacción realizada y sus correspondientes gastos, impuestos, timbres, y  
 12 cualesquiera otros, tienen el siguiente origen: (i) Para el pago de la prima realizada ha utilizado  
 13 recursos propios y ahorros derivados de la atención de consultas médicas y su trabajo como  
 14 médico en general ; (ii) Para completar el precio de venta de la transacción, se utilizaron ingresos  
 15 derivados de un negocio por concepto de venta de un bien inmueble propiedad del  
 16 compareciente **FERNANDO JIMENEZ VARGAS** e ingresos derivados de su trabajo como  
 17 médico. (iii) Los pagos realizados en este acto se realizaron a la cuenta bancaria IBAN del Banco  
 18 Bac San José S.A. número CR cero nueve cero uno cero cero tres nueve cero cero ocho cero  
 19 tres ocho nueve tres cuatro cuatro uno nueve la cual se encuentra a nombre del señor **MARCO**  
 20 **ANDRÉS QUESADA VARGAS**. **Segunda:** Clausula de información general: De igual forma  
 21 manifiestan los comparecientes **MARCO ANDRÉS QUESADA VARGAS** y **FERNANDO**  
 22 **JIMENEZ VARGAS**, ambos de calidades antes dichas, que están informados, y que acepta que:  
 23 En razón del procedimiento de formalización puede ser necesario requerir su firma y cooperación  
 24 para la inscripción de la escritura de traspaso a favor del **COMPRADOR**, y se cooperará para  
 25 las enmiendas necesarias a la presente escritura. De igual manera, en caso de existir por  
 26 cualquier motivo diferencias en cuanto al pago de impuestos o especies fiscales, se procederá  
 27 a la cancelación inmediata, para poder concluir el trámite de inscripción y cancelar las sumas  
 28 pendientes al Estado costarricense. **SIGUE TOMANDO NOTA EL REGISTRO PUBLICO**. Los  
 29 comparecientes declaran bajo la fe de juramento, y debidamente apercibidos por la suscrita  
 30 notaria de los delitos con los que la ley castiga el perjurio y el falso testimonio, que el estado civil

1	consignado por ellos en la presente escritura es el actual y verdadero. La suscrita Notaria da fe
2	del nombre y apellidos completos de los comparecientes, con vista en los respectivos
3	documentos de identidad. La suscrita Notaria advirtió a los comparecientes, en todos y cada uno
4	de los conceptos en que aquí comparecen, el valor, consecuencias y trascendencia legales de
5	las declaraciones, renunciaciones, manifestaciones y estipulaciones hechas en la presente escritura,
6	quienes entendidos las acepta plenamente. Los comparecientes, en los conceptos en que aquí
7	comparecen, autorizan a la suscrita Notaria a que expida los testimonios o las certificaciones,
8	literales o en lo conducente, de la presente escritura, que juzgue oportunas o considere
9	necesarias. Expido un primer testimonio para su inscripción. Leído lo escrito a los
10	comparecientes, lo aprueban y juntos firmamos en la ciudad de Heredia, a las once horas del
11	veintinueve de enero del dos mil veintisiete.
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	

ARCHIVO DE REFERENCIAS

LICDA. JIMENA DE LOS ÁNGELES VALENCIANO  
CARBALLO

CARNÉ NÚMERO: 35292

ESCRITURA 01-01

VISIBLE A FOLIO UNO VUELTO DEL TOMO NÚMERO  
UNO



# 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 :	<b>404390843</b>	Fecha Nacimiento :	30/11/1981
Nombre Completo :	MARCO ANDRÉS QUESADA VARGAS	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido/a Como :		Edad :	44 AÑOS
Hijo/a de:	GERARDO ROJAS GONZALEZ	Marginal :	NO
Identificación:	0		
Y:	MARIA ODILIE MONGE MARIN		<a href="#">Ver Más Detalles</a>
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: [actualizaciondedatos@tse.go.cr](mailto:actualizaciondedatos@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

[Ocultar](#)

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

PROVINCIA	CANTON	DISTRITO AD.	DISTRITO ELE.
<a href="#">Detalles</a>	CARTAGO	CENTRAL	CARMEN
			EL CARMEN



# CONSULTAS CIVILES

	<u>Inicio</u>	<u>Consultar Cédula</u>	<u>Consultar Nombre</u>	<u>Salir</u>
Provincia:	HEREDIA	Centro de Votación:	ESTADOS UNIDOS DE AMERICA	
Cantón:	FLORES	Número de Junta:	4891	
Distrito Administrativo:	SAN JOAQUIN	Fecha de vencimiento Cédula:	04/02/2030	
Distrito Electoral:	SAN JOAQUIN	Inscrito en el cantón desde:	13/07/1999	
Número de Elector/a:	266	Inscrito en el distrito desde:	13/07/1999	

Según Padrón Nacional Electoral cerrado  
para la celebración de las Elecciones  
Nacionales 2026

[Imprimir informe](#)

[Regresar a la consulta anterior](#)





# 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 :	<b>102381133</b>	Fecha Nacimiento :	29/11/1965
Nombre Completo :	FERNANDO JIMENEZ VARGAS	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido/a Como :		Edad :	60 AÑOS
Hijo/a de:	MIGUEL ANGEL CARBALLO SEGURA	Marginal :	NO
Identificación:	0		
Y:	MARIA VARGAS CARVAJAL		<a href="#">Ver Más Detalles</a>
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: [actualizaciondedatos@tse.go.cr](mailto:actualizaciondedatos@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

Ocultar

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

PROVINCIA	CANTON	DISTRITO AD.	DISTRITO ELE.
<a href="#">Detalles</a> HEREDIA	FLORES	SAN JOAQUIN	SAN JOAQUIN



# CONSULTAS CIVILES

	<u>Inicio</u>	<u>Consultar Cédula</u>	<u>Consultar Nombre</u>	<u>Salir</u>
Provincia:	SAN JOSE	Centro de Votación:	TECNICO PROFESIONAL DE GRANADILLA	
Cantón:	CURRIDABAT	Número de Junta:	1839	
Distrito Administrativo:	GRANADILLA	Fecha de vencimiento Cédula:	04/02/2036	
Distrito Electoral:	GRANADILLA	Inscrito en el cantón desde:	04/09/2025	
Número de Elector/a:	25	Inscrito en el distrito desde:	04/09/2025	

Según Padrón Nacional Electoral cerrado  
para la celebración de las Elecciones  
Nacionales 2026

[Imprimir informe](#)

[Regresar a la consulta anterior](#)



**Detalle de Certificaciones o Productos** ★

Bienes Monitoreados  
 Búsqueda Gráfica Marcas  
 Carrito de Compras  
 Consultas Gratuitas ★  
 Certificación Imágenes ★  
 Historial de Compras  
 Historial de Usos  
 Impuesto Personas Jurídicas  
 Índice Personas Físicas  
 Índice de Personas Jurídicas  
 Transitorio III Ley 9428  
 Mi Cuenta  
 Mi Inventario  
 Reserva de Matrícula  
 Solicitud de Placas  
 Consulta Salidas del País  
 Certificado Catastral  
 Tarjeta de Salidas del País  
 Título de Propiedad

## Avisos importantes

- Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sirvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
 REGISTRO NACIONAL  
 CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
 MATRÍCULA: 535048---000

**PROVINCIA:** ALAJUELA **FINCA:** 535048 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000  
 SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA:** TERRENO PARA CONSTRUIR  
**SITUADA EN EL DISTRITO 7-LA FORTUNA CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA**  
**LINDEROS:**

NORTE : CARLOS VARGAS GONZALEZ  
 SUR : CARLOS VARGAS GONZALEZ Y NURIA HERRERA SOLIS  
 ESTE : NURIA HERRERA SOLIS  
 OESTE : SERVIDUMBRE DE PASO

**MIDE:** MIL DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS  
**PLANO:**A-1806359-2015  
**FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:**NO HAY

**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00217349	000	FOLIO REAL

**VALOR FISCAL:** 255,000,000.00 COLONES

**PROPIETARIO:**

MARCO ANDRES QUESADA VARGAS  
 CEDULA IDENTIDAD 4-0439-0843  
 ESTADO CIVIL: SOLTERO  
 ESTIMACIÓN O PRECIO: DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE COLONES  
 DUEÑO DEL DOMINIO  
 PRESENTACIÓN: 2025-00747041-01  
 CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA  
 FECHA DE INSCRIPCIÓN: 23-OCT-2025

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA:** NO HAY

**GRAVAMENES o AFECTACIONES:** NO HAY



Emitido el 07-02-2026 a las 19:48 horas

[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)

Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior

**Detalle de Certificaciones o Productos** ★

Bienes Monitoreados

Búsqueda Gráfica Marcas

Carrito de Compras

Consultas Gratuitas ★

Certificación Imágenes ★

Historial de Compras

Historial de Usos

Impuesto Personas Jurídicas

Índice Personas Físicas

Índice de Personas Jurídicas

Transitorio III Ley 9428

Mi Cuenta

Mi Inventario

Reserva de Matrícula

Solicitud de Placas

Consulta Salidas del País

Certificado Catastral

Tarjeta de Salidas del País

Título de Propiedad

**REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA HISTORIA FINCA****CITAS DE INSCRIPCION: 535048- - -999 -----SOBRE FINCA DE ALAJUELA NUMERO 535048**

FECHA	ACTO O CONTRATO	TOMO	ASIENTO	CONSEC.	DER.
10-NOV-2015	COMPRAVENTA DE LOTE	2015	486309	01	
10-NOV-2015	CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA SIN RECIBO DE SUMA	2015	486309	01	
13-MAY-2025	SERVIDUMBRE DE PASO	2025	359003	01	
13-OCT-2025	CANCELADA ANOTACION (ARTICULO 452 CODIGO CIVIL)	2025	770533	01	
23-OCT-2025	COMPRAVENTA	2025	747041	01	000

Emitido el 07-Feb-2026 a las 20:01 horas

[Imprimir](#) [Regresar](#)

## Avisos importantes

- Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sirvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

**Detalle de Certificaciones o Productos** ★

Bienes Monitoreados  
 Búsqueda Gráfica Marcas  
 Carrito de Compras  
 Consultas Gratuitas ★  
 Certificación Imágenes ★  
 Historial de Compras  
 Historial de Usos  
 Impuesto Personas Jurídicas  
 Índice Personas Físicas  
 Índice de Personas Jurídicas  
 Transitorio III Ley 9428  
 Mi Cuenta  
 Mi Inventario  
 Reserva de Matrícula  
 Solicitud de Placas  
 Consulta Salidas del País  
 Certificado Catastral  
 Tarjeta de Salidas del País  
 Título de Propiedad

**Valores de Fincas**

Es el nacimiento de una nueva finca independiente de su finca madre, adquiriendo una matrícula que la identificará

Provincia:  Finca  Duplicado  Horizontal

[Consultar](#)

PROVINCIA	CANTON	DISTRITO	FINCA	DUPLICADO	HORIZONTAL	VALOR FISCAL
ALAJUELA	10-SAN CARLOS	7-LA FORTUNA	535048			255.000.000,00 colones

Ejecutado el 07-Feb-2026 a las 20:02 horas

[Imprimir](#)**Avisos importantes**

- Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sirvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

**Detalle de Certificaciones o Productos** ★

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

**Avisos importantes**

- Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sirvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

**Consulta de Plano**

Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por:

Provincia:

Finca:

Duplicado:

Horizontal:

Derecho:

**Consultar**

## Plano(s) Catastrado(s)

<b>Provincia:</b>	<b>2 - ALAJUELA</b>	<b>Número Inscripción:</b>	<b>1806359</b>
<b>Año Inscripción:</b>	<b>13 Mar 2015</b>	<b>Área Plano:</b>	<b>304.00</b>
<b>Bloque:</b>		<b>Lote:</b>	
<b>Estado:</b>	<b>INSCRITO</b>	<b>Coordenada Norte:</b>	<b>273200.0</b>
<b>Coordenada Este:</b>	<b>467200.0</b>	<b>CRTM Norte:</b>	<b>1158635.0</b>
<b>CRTM Este:</b>	<b>430928.0</b>	<b>Verificado Zona Catastrada:</b>	<b>No</b>

## Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
2 - ALAJUELA	10 - SAN CARLOS	7 - LA FORTUNA

## Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
0404390843	MARCO ANDRÉS	QUESADA	VARGAS

## Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

## Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
2 - ALAJUELA	217349	000			

## Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
2 - ALAJUELA	535048	0		

## Plano(s) Hijo(s): Inexistente(s)

## Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
2 - ALAJUELA	1217918	2008

## Anotaciones: Inexistente(s)

El Registro Inmobiliario advierte que las anotaciones registrales antes del 25 de mayo del 2011 no están disponibles para ser consultadas por este medio.

**Imprimir**

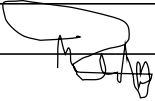
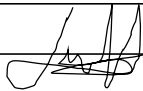
1	<b>NÚMERO UNO - UNO</b> Ante Mí, <b>JIMENA VALENCIANO CARBALLO</b> , Notaria Pública con
2	Oficina en Heredia, Mercedes Sur, Urbanización Calle del Rey, Casa número siete, comparece
3	el señor <b>MARCO ANDRÉS QUESADA VARGAS</b> , mayor de edad, soltero, Ingeniero Civil, vecino
4	de Heredia, San Joaquín Santa Marta, de la capilla de Santa Marta trescientos metros oeste,
5	casa a mano derecha color negro, portador de la cédula de identidad número cuatro – cero
6	cuatrocientos treinta y nueve – cero ochocientos cuarenta y tres, <b>Y DICE: PODER ESPECIAL:</b>
7	Que es el único y legítimo propietario de la finca <b>ALAJUELA</b> , bajo la matrícula de folio real
8	número <b>QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CUARENTA Y OCHO – CERO CERO CERO</b> ,
9	situada en el <b>Distrito:</b> Siete, La Fortuna, <b>Canton:</b> Diez, San Carlos, de la <b>Provincia de Alajuela</b> ,
10	<b>Naturaleza:</b> Terreno para construir, <b>Mide:</b> mil doscientos cincuenta metros cuadrados, con los
11	siguientes <b>linderos:</b> <b>Norte:</b> Carlos Vargas Gonzalez, <b>Sur:</b> Carlos Vargas Gonzalez y Nuria
12	Herrera Solis, <b>Este:</b> Nuria Herrera Solis, <b>Oeste:</b> Servidumbre de Paso, <b>plano catastrado</b>
13	<b>número A</b> – un millón ochocientos seis mil trescientos cincuenta y nueve – dos mil quince <b>Y</b>
14	<b>DICE</b> que otorga <b>PODER ESPECIAL</b> tan amplio y suficiente como en derecho corresponde de
15	conformidad con el artículo mil doscientos cincuenta y seis del Código Civil a favor del señor
16	<b>FERNANDO JIMENEZ VARGAS</b> , mayor de edad, soltero, Médico, vecino de San José, Escazú,
17	Trejos Montealegre, de Escazú Village doscientos metros sur, casa a mano derecha color
18	blanco, portador de la cédula de identidad número uno – cero doscientos treinta y ocho – mil
19	ciento treinta y tres, para que por medio de este el apoderado realice los siguientes actos:
20	<b>Primero:</b> Para que pueda en su nombre proceder a realizar toda clase de trámites, procesos, y
21	gestiones, tendientes a obtener la prestación de los servicios básicos de agua, luz, electricidad,
22	solicitar a su nombre o a nombre de un tercero que esté indique, los medidores de servicios que
23	corresponden a la finca previamente mencionada, así como a firmar formularios, solicitudes de
24	servicios telefónicos, reclamos y Contratos municipales que correspondan a la propiedad
25	indicada, pudiendo firmar para ello aquellos formularios o solicitudes que las autoridades u
26	órganos administrativos provean o soliciten para tales efectos; <b>Segundo:</b> Firmar todo tipo de
27	formularios que contengan solicitudes relacionadas con permisos, planos de construcción, todo
28	formulario y contrato que se requieran entre otras y no limitadas al Ministerio de Ambiente y
29	Energía (MINAE), Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA), Secretaria Técnica
30	Ambiental (SETENA), Ministerio de Salud, Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT),



No.002



## PROTOCOLO

1	Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), Instituto Costarricense de Electricidad (ICE),
2	Instituto Nacional de Seguros (INS), Bomberos de Costa Rica, Aviación Civil, Empresa de
3	Servicios Públicos de Heredia (ESPH), Junta Administrativa del Servicio Eléctrico de Cartago
4	(JASEC), Acueductos y Alcantarillados (AyA), Compañía Nacional de Fuerza y Luz (CNFL), o
5	la entidad encargada de brindar el servicio de agua y/o luz según la ubicación del inmueble. El
6	presente mandato es de carácter gratuito, por lo que el apoderado no percibirá retribución alguna
7	por el ejercicio de este. El Apoderado Especial en relación con dicho mandato, asume las
8	responsabilidades civiles y penales derivadas del uso de este poder. Este poder tiene validez
9	hasta el treinta y uno de enero del dos mil veintisiete. El apoderado podrá aceptar el poder
10	conferido con solo gestionar cualquiera de los actos del mandato y también podrá hacerlo en
11	forma expresa por escrito. El compareciente declara bajo la fe de juramento, y debidamente
12	apercibido por la suscrita notaria de los delitos con los que la ley castiga el perjurio y el falso
13	testimonio, que el estado civil consignado por el en la presente escritura es el actual y verdadero.
14	La suscrita Notaria da fe del nombre y apellidos completos del compareciente, con vista en el
15	respectivo documentos de identidad. La suscrita Notaria advirtió al compareciente, en todos y
16	cada uno de los conceptos en que aquí comparece, el valor, consecuencias y trascendencia
17	legales de las declaraciones, renunciaciones, manifestaciones y estipulaciones hechas en la presente
18	escritura, quien entendido las acepta plenamente. El compareciente, en los conceptos en que
19	aquí comparece, autoriza a la suscrita Notaria a que expida los testimonios o las certificaciones,
20	literales o en lo conducente, de la presente escritura, que juzgue oportunas o considere
21	necesarias. Expido un primer testimonio. Leído lo escrito al compareciente, lo aprueba y juntos
22	firmamos en la ciudad de Heredia, a las diez horas y treinta minutos del primero de febrero del
23	dos mil veintiséis.
24	
25	
26	
27	<b>NÚMERO DOS – UNO.</b> Ante mí, <b>JIMENA VALENCIANO CARBALLO</b> , Notaria Pública con
28	Oficina en Heredia, Mercedes Sur, Urbanización Calle del Rey, Casa número siete,
29	<b>COMPARECEN: (I)</b> El señor <b>MARCO ANDRÉS QUESADA VARGAS</b> , mayor de edad, soltero,
30	Ingeniero Civil, vecino de Heredia, San Joaquín Santa Marta, de la capilla de Santa Marta

ARCHIVO DE REFERENCIAS

LICDA. JIMENA DE LOS ÁNGELES VALENCIANO  
CARBALLO

CARNÉ NÚMERO: 35292

ESCRITURA 02-01

VISIBLE A FOLIO DOS FRENTE DEL TOMO NÚMERO  
UNO



# 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 :	404390843	Fecha Nacimiento :	30/11/1981
Nombre Completo :	MARCO ANDRÉS QUESADA VARGAS	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido/a Como :		Edad :	44 AÑOS
Hijo/a de:	GERARDO ROJAS GONZALEZ	Marginal :	NO
Identificación:	0		
Y:	MARIA ODILIE MONGE MARIN		<a href="#">Ver Más Detalles</a>
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: [actualizaciondedatos@tse.go.cr](mailto:actualizaciondedatos@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

Ocultar

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

#### LUGAR DE VOTACION

PROVINCIA	CANTON	DISTRITO AD.	DISTRITO ELE.
<a href="#">Detalles</a> CARTAGO	CENTRAL	CARMEN	EL CARMEN



# CONSULTAS CIVILES

	<u>Inicio</u>	<u>Consultar Cédula</u>	<u>Consultar Nombre</u>	<u>Salir</u>
Provincia:	HEREDIA	Centro de Votación:	ESTADOS UNIDOS DE AMERICA	
Cantón:	FLORES	Número de Junta:	4891	
Distrito Administrativo:	SAN JOAQUIN	Fecha de vencimiento Cédula:	04/02/2030	
Distrito Electoral:	SAN JOAQUIN	Inscrito en el cantón desde:	13/07/1999	
Número de Elector/a:	266	Inscrito en el distrito desde:	13/07/1999	

Según Padrón Nacional Electoral cerrado  
para la celebración de las Elecciones  
Nacionales 2026

[Imprimir informe](#)

[Regresar a la consulta anterior](#)





# 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 :	102381133	Fecha Nacimiento :	29/11/1965
Nombre Completo :	FERNANDO JIMENEZ VARGAS	Nacionalidad :	COSTARRICENSE
Conocido/a Como :		Edad :	60 AÑOS
Hijo/a de:	MIGUEL ANGEL CARBALLO SEGURA	Marginal :	NO
Identificación:	0		
Y:	MARIA VARGAS CARVAJAL		<a href="#">Ver Más Detalles</a>
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: [actualizaciondedatos@tse.go.cr](mailto:actualizaciondedatos@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

[Ocultar](#)

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

<a href="#">Detalles</a>	PROVINCIA	CANTON	DISTRITO AD.	DISTRITO ELE.
	HEREDIA	FLORES	SAN JOAQUIN	SAN JOAQUIN



# CONSULTAS CIVILES

	<u>Inicio</u>	<u>Consultar Cédula</u>	<u>Consultar Nombre</u>	<u>Salir</u>
Provincia:	SAN JOSE	Centro de Votación:	TECNICO PROFESIONAL DE GRANADILLA	
Cantón:	CURRIDABAT	Número de Junta:	1839	
Distrito Administrativo:	GRANADILLA	Fecha de vencimiento Cédula:	04/02/2036	
Distrito Electoral:	GRANADILLA	Inscrito en el cantón desde:	04/09/2025	
Número de Elector/a:	25	Inscrito en el distrito desde:	04/09/2025	

Según Padrón Nacional Electoral cerrado  
para la celebración de las Elecciones  
Nacionales 2026

[Imprimir informe](#)

[Regresar a la consulta anterior](#)



**Detalle de Certificaciones o Productos** ★

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

## Avisos importantes

- Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sirvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

**REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 535048---000**

**PROVINCIA:** ALAJUELA **FINCA:** 535048 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA:** TERRENO PARA CONSTRUIR  
**SITUADA EN EL DISTRITO 7-LA FORTUNA CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA**  
**LINDEROS:**

NORTE : CARLOS VARGAS GONZALEZ  
SUR : CARLOS VARGAS GONZALEZ Y NURIA HERRERA SOLIS  
ESTE : NURIA HERRERA SOLIS  
OESTE : SERVIDUMBRE DE PASO

**MIDE:** MIL DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS  
**PLANO:**A-1806359-2015  
**FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:**NO HAY

**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00217349	000	FOLIO REAL

**VALOR FISCAL:** 255,000,000.00 COLONES

**PROPIETARIO:**

MARCO ANDRES QUESADA VARGAS  
CEDULA IDENTIDAD 4-0439-0843  
ESTADO CIVIL: SOLTERO  
ESTIMACIÓN O PRECIO: DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE COLONES  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 2025-00747041-01  
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 23-OCT-2025

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA:** NO HAY

**GRAVAMENES o AFECTACIONES:** NO HAY



Emitido el 07-02-2026 a las 19:48 horas

[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)

Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior

**Detalle de Certificaciones o Productos** ★

Bienes Monitoreados

Búsqueda Gráfica Marcas

Carrito de Compras

Consultas Gratuitas ★

Certificación Imágenes ★

Historial de Compras

Historial de Usos

Impuesto Personas Jurídicas

Índice Personas Físicas

Índice de Personas Jurídicas

Transitorio III Ley 9428

Mi Cuenta

Mi Inventario

Reserva de Matrícula

Solicitud de Placas

Consulta Salidas del País

Certificado Catastral

Tarjeta de Salidas del País

Título de Propiedad

**REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA HISTORIA FINCA****CITAS DE INSCRIPCION: 535048- - -999 -----SOBRE FINCA DE ALAJUELA NUMERO 535048**

FECHA	ACTO O CONTRATO	TOMO	ASIENTO	CONSEC.	DER.
10-NOV-2015	COMPRAVENTA DE LOTE	2015	486309	01	
10-NOV-2015	CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA SIN RECIBO DE SUMA	2015	486309	01	
13-MAY-2025	SERVIDUMBRE DE PASO	2025	359003	01	
13-OCT-2025	CANCELADA ANOTACION (ARTICULO 452 CODIGO CIVIL)	2025	770533	01	
23-OCT-2025	COMPRAVENTA	2025	747041	01	000

Emitido el 07-Feb-2026 a las 20:01 horas

[Imprimir](#) [Regresar](#)

## Avisos importantes

- Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sirvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

**Detalle de Certificaciones o Productos** ★

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

**Valores de Fincas**

Es el nacimiento de una nueva finca independiente de su finca madre, adquiriendo una matrícula que la identificará

Provincia:  Finca  Duplicado  Horizontal

[Consultar](#)

PROVINCIA	CANTON	DISTRITO	FINCA	DUPLICADO	HORIZONTAL	VALOR FISCAL
ALAJUELA	10-SAN CARLOS	7-LA FORTUNA	535048			255.000.000,00 colones

Ejecutado el 07-Feb-2026 a las 20:02 horas

[Imprimir](#)**Avisos importantes**

- Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sirvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

**Detalle de Certificaciones o Productos** ★

Bienes Monitoreados

Búsqueda Gráfica Marcas

Carrito de Compras

Consultas Gratuitas ★

Certificación Imágenes ★

Historial de Compras

Historial de Usos

Impuesto Personas Jurídicas

Índice Personas Físicas

Índice de Personas Jurídicas

Transitorio III Ley 9428

Mi Cuenta

Mi Inventario

Reserva de Matrícula

Solicitud de Placas

Consulta Salidas del País

Certificado Catastral

Tarjeta de Salidas del País

Título de Propiedad

## Avisos importantes

- Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sirvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

## Consulta de Plano



Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por:  ▼

Provincia:  ▼

Finca:

Duplicado:  ▼

Horizontal:  ▼

Derecho:

Plano(s) Catastrado(s)

<b>Provincia:</b>	<b>2 - ALAJUELA</b>	<b>Número Inscripción:</b>	<b>1806359</b>
<b>Año Inscripción:</b>	<b>13 Mar 2015</b>	<b>Área Plano:</b>	<b>304.00</b>
<b>Bloque:</b>		<b>Lote:</b>	
<b>Estado:</b>	<b>INSCRITO</b>	<b>Coordenada Norte:</b>	<b>273200.0</b>
<b>Coordenada Este:</b>	<b>467200.0</b>	<b>CRTM Norte:</b>	<b>1158635.0</b>
<b>CRTM Este:</b>	<b>430928.0</b>	<b>Verificado Zona Catastrada:</b>	<b>No</b>

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
2 - ALAJUELA	10 - SAN CARLOS	7 - LA FORTUNA

Titulares(es)

Identificacion	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
0404390843	MARCO ANDRÉS	QUESADA	VARGAS

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
2 - ALAJUELA	217349	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
2 - ALAJUELA	535048	0		

Plano(s) Hijo(s): Inexistente(s)

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
2 - ALAJUELA	1217918	2008

Anotaciones: Inexistente(s)

El Registro Inmobiliario advierte que las anotaciones registrales antes del 25 de mayo del 2011 no están disponibles para ser consultadas por este medio.

## CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE

Los suscritos **a) MARCO ANDRÉS QUESADA VARGAS**, mayor de edad, soltero, Ingeniero Civil, vecino de Heredia, San Joaquín Santa Marta, de la capilla de Santa Marta trescientos metros oeste, casa a mano derecha color negro, portador de la cédula de identidad número cuatro – cero cuatrocientos treinta y nueve – cero ochocientos cuarenta y tres, en lo sucesivo denominado el "**VENDEDOR**" y **b) FERNANDO JIMENEZ VARGAS**, mayor de edad, soltero, Médico, vecino de San José, Escazú, Trejos Montealegre, de Escazú Village doscientos metros sur, casa a mano derecha color blanco, portador de la cédula de identidad número uno – cero doscientos treinta y ocho – mil ciento treinta y tres, en lo sucesivo conocido como el "**COMPRADOR**"; hemos convenido celebrar este **CONTRATO DE OPCION DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE**, contrato que se regirá por el Código Civil, la legislación vigente, concordante y las siguientes cláusulas:

**PRIMERA:** El VENDEDOR es dueño de la finca inscrita en el Partido de **ALAJUELA**, bajo la matrícula número **QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CUARENTA Y OCHO – CERO CERO CERO**, situada en el **Distrito:** Siete, La Fortuna, **Canton:** Diez, San Carlos, de la **Provincia** de Alajuela, **Naturaleza:** Terreno para construir, **Mide:** mil doscientos cincuenta metros cuadrados, con los siguientes **linderos:** **Norte:** Carlos Vargas Gonzalez, **Sur:** Carlos Vargas Gonzalez y Nuria Herrera Solis, **Este:** Nuria Herrera Solis, Oeste: Servidumbre de Paso, **Plano catastrado número:** A – un millón ochocientos seis mil trescientos cincuenta y nueve – dos mil quince.

**SEGUNDA:** El VENDEDOR en este acto otorga **OPCIÓN EXCLUSIVA E IRREVOCABLE DE COMPRA-VENTA** sobre dicha propiedad a favor del COMPRADOR, quien acepta.

**TERCERA:** El precio de la venta será la suma de **SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS DOLARES EXACTOS**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, en razón de un valor de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL COLONES EXACTOS** moneda de curso legal de la República de Costa Rica, por metro cuadrado del inmueble anteriormente indicado los cuales deberán cancelarse por medio de transferencia bancaria a la cuenta IBAN del Banco Bac San José S.A. número CR cero nueve cero uno cero cero tres nueve cero cero ocho cero tres ocho nueve tres cuatro cuatro uno nueve la cual se encuentra a nombre del señor **MARCO ANDRÉS QUESADA VARGAS**, de calidades anteriormente indicadas.

**CUARTA:** El plazo de esta opción será hasta el día treinta y uno de enero del dos mil veintisiete.

**QUINTA:** Al momento del pago se suscribirá la escritura de traspaso a nombre del COMPRADOR, libre de gravámenes, anotaciones y al día en el pago de los servicios municipales e impuestos territoriales.

**SEXTA:** En señal de trato el COMPRADOR entrega la suma de **DOS MIL QUINIENTOS DÓLARES EXACTOS** moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, asimismo, se compromete el COMPRADOR a seguir cancelando de forma mensual la suma de DOS MIL QUINIENTOS DÓLARES EXACTOS moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, dicho monto será cancelado los días primero de cada mes o el día hábil siguiente, hasta que se suscriba la escritura de traspaso a favor del COMPRADOR, dichos montos serán abonados al precio convenido al momento de otorgarse la escritura definitiva de traspaso, en la cuenta bancaria indicada anteriormente a nombre del VENDEDOR.

**SÉTIMA:** En caso de no realizarse el traspaso dentro del plazo convenido por causas imputables al VENDEDOR, éste devolverá al COMPRADOR en un plazo de diez días hábiles, la suma que haya recibido a la fecha. En caso de que la venta no se pueda realizar por causas imputables al COMPRADOR, el VENDEDOR conservará la suma recibida hasta la fecha, entregados en señal de trato. Asimismo, acuerdan las partes que cualquier construcción y/o edificación que se realice en el bien inmueble objeto de la presente Opción de Compra venta que se realice por cuenta del COMPRADOR, en el supuesto que no se pudiera dar el traspaso a favor de este por causas imputables al mismo, de forma expresa y manifiesta el COMPRADOR el mismo renuncia al reclamo sobre dichas mejoras por cuanto conoce y acepta que las mismas serán realizadas bajo su responsabilidad de conformidad con lo establecido en los numerales 508 del Código Civil.

**OCTAVA:** Los gastos de traspaso del inmueble correrán por cuenta del COMPRADOR.

**NOVENA:** ORIGEN DE LOS FONDOS Y FORMA DE PAGO DE LA TRANSACCIÓN: El compareciente **FERNANDO JIMENEZ VARGAS**, de calidades anteriormente indicadas, debidamente apercibido por la suscrita Notaria de las penas que establece la legislación penal costarricense para los delitos de falso testimonio y perjurio, y sobre las responsabilidades civiles que pueden derivarse de este acto, bajo la fe de juramento **DECLARA: A)** Que en este el compareciente FERNANDO JIMENEZ VARGAS paga en este acto la suma de DOS MIL QUINIENTOS DOLARES EXACTOS moneda de curso legal de los Estados Unidos de América cancelados mediante transferencia bancaria de la cuenta bancaria número IBAN del Banco Bac San José S.A. número CR cero nueve cero uno cero cero tres nueve cero cero ocho cero tres ocho nueve tres cuatro cuatro uno nueve, con fecha primero del mes de febrero del año dos mil veintiséis. **B)** Que por otra

parte se compromete a cancelar a la Notaria el monto de honorarios, timbres e impuesto por los servicios brindados. C) Ambas sumas de dinero provienen de un negocio por concepto de venta de un bien inmueble propiedad del compareciente **FERNANDO JIMENEZ VARGAS**. D) Que el bien que se adquirirá no será destinado a ninguna actividad ilícita. E) Que realiza la presente declaración en cumplimiento de lo establecido en el artículo quince ter de la Ley número siete mil setecientos ochenta y seis, Ley de Estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, cuyos alcances conoce y acepta.

**DECIMA:** El VENDEDOR en este acto entrega al COMPRADOR la posesión y uso del inmueble a fin de que pueda construir una bodega para su uso, para lo cual EL COMPRADOR se compromete a solicitar y gestionar todos los permisos constructivos que sean necesarios para que la edificación cumpla con todas las normas correspondientes al Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos (CFIA) y a la municipalidad. Así mismo, dentro de las obligaciones del COMPRADOR se encuentran las de hacer uso moderado del inmueble que se le arrienda; no se permite instalar aparatos o dispositivos capaces de producir riesgo de incendio, ni sustancias o materiales explosivos. Cualquier contravención a lo dispuesto en esta cláusula, autorizará al VENDEDOR a dar por terminado este contrato, sin responsabilidad de ninguna índole, y sin previo requerimiento, debiendo en ese caso el COMPRADOR a pagar y reconocer los daños y perjuicios ocasionados con su actuar, siempre que sea así comprobado de forma fehaciente. Forma parte de las obligaciones del COMPRADOR respetar las leyes de la República de Costa Rica, abstenerse de cualquier actividad ilícita, o contraria a la moral y las buenas costumbres, deberá en este entendido respetar las propiedades colindantes, sus propietarios, sus pertenencias e integridad, debiendo emplear las normas de buena vecindad aplicables a la sana convivencia con cada vecino, deberá por tanto respetar los horarios de restricción sónica aplicables a zonas residenciales, y para eventuales actividades recreativas deberá observar dichos horarios y sus limitaciones, siendo esta una obligación esencial del presente contrato de arrendamiento, cuya inobservancia representa un incumplimiento grave y el inmediato derecho del VENDEDOR para instituir el proceso monitorio de desahucio. En caso de incumplimiento por parte del COMPRADOR, queda facultado el VENDEDOR a dar por extinguido el presente contrato.

**DECIMA PRIMERA:** En este acto el VENDEDOR se compromete de forma expresa e irrevocable que otorgará un **PODER ESPECIAL** en escritura pública a favor del COMPRADOR a fin de que pueda realizar todas las gestiones y/o trámites necesarios para los tramites constructivos ante el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos (CFIA), la municipalidad o cualquier otra institución conforme a lo indicado en la cláusula anterior.

**DECIMA SEGUNDA:** Para cualquier comunicación que deban hacerse las partes en la ejecución de esta Opción de Compra-Venta, o bien para los efectos estipulados en la Ley de Notificaciones Judiciales número ocho seiscientos ochenta y siete de cuatro de diciembre del dos mil ocho las partes aceptan como válida la notificación que se les haga en los lugares señalados como domicilio contractual.

- EL VENDEDOR, sea la sociedad MARCO ANDRÉS QUESADA VARGAS, señala el correo [marcoa@gmail.com](mailto:marcoa@gmail.com).
- EL COMPRADOR, sea el señor FERNANDO JIMENEZ VARGAS, señala el correo [fernando@gmail.com](mailto:fernando@gmail.com).

En fe de lo anterior, firmamos en dos tantos originales, en la ciudad de Heredia, a las diez horas del día primero de febrero de dos mil veintiséis.



**MARCO ANDRÉS QUESADA VARGAS**

(VENDEDOR)



**FERNANDO JIMENEZ VARGAS**

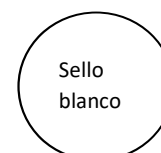
(COMPRADOR)



JIMENA VALENCIANO CARBALLO  
4 0 2 4 4 0 2 6 6

Autenticación

La suscrita Notaria Pública **JIMENA DE LOS ÁNGELES VALENCIANO CARBALLO**, con cédula de identidad número cuatro – cero doscientos cuarenta y cuatro – cero doscientos sesenta y seis, carne treinta y cinco mil doscientos noventa y dos, doy fe de que las firmas que se autentican del señor **MARCO ANDRES QUESADA VARGAS**, portador de la cédula de identidad número cuatro – cero cuatrocientos treinta y nueve – cero ochocientos cuarenta y tres y el señor **FERNANDO JIMENEZ VARGAS**, portador de la cedula de identidad número uno – cero doscientos treinta y ocho – mil ciento treinta y tres ha sido estampada en mi presencia; así como hago constar que mi firma corresponde a la inscrita en la Dirección Nacional de Notariado y que fue plasmada de mi puño y letra al momento de realizar el acto de Autenticación Notarial, que se realiza para efectos legales a solicitud de las partes citadas supra. Así como doy fe de que me encuentro al día en mis deberes funcionales y cumplo con el pago de especies fiscales. Es todo, San José, Costa Rica a las diez horas y cinco minutos del día primero de febrero de dos mil veintiséis.

JIMENA VALENCIANO CARBALLO



4 0 2 4 4 0 2 6 6

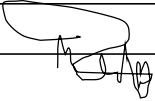
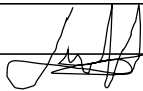
12451357844121



No.002



## PROTOCOLO

1	Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), Instituto Costarricense de Electricidad (ICE),
2	Instituto Nacional de Seguros (INS), Bomberos de Costa Rica, Aviación Civil, Empresa de
3	Servicios Públicos de Heredia (ESPH), Junta Administrativa del Servicio Eléctrico de Cartago
4	(JASEC), Acueductos y Alcantarillados (AyA), Compañía Nacional de Fuerza y Luz (CNFL), o
5	la entidad encargada de brindar el servicio de agua y/o luz según la ubicación del inmueble. El
6	presente mandato es de carácter gratuito, por lo que el apoderado no percibirá retribución alguna
7	por el ejercicio de este. El Apoderado Especial en relación con dicho mandato, asume las
8	responsabilidades civiles y penales derivadas del uso de este poder. Este poder tiene validez
9	hasta el treinta y uno de enero del dos mil veintisiete. El apoderado podrá aceptar el poder
10	conferido con solo gestionar cualquiera de los actos del mandato y también podrá hacerlo en
11	forma expresa por escrito. El compareciente declara bajo la fe de juramento, y debidamente
12	apercibido por la suscrita notaria de los delitos con los que la ley castiga el perjurio y el falso
13	testimonio, que el estado civil consignado por el en la presente escritura es el actual y verdadero.
14	La suscrita Notaria da fe del nombre y apellidos completos del compareciente, con vista en el
15	respectivo documentos de identidad. La suscrita Notaria adviertí al compareciente, en todos y
16	cada uno de los conceptos en que aquí comparece, el valor, consecuencias y trascendencia
17	legales de las declaraciones, renunciaciones, manifestaciones y estipulaciones hechas en la presente
18	escritura, quien entendido las acepta plenamente. El compareciente, en los conceptos en que
19	aquí comparece, autoriza a la suscrita Notaria a que expida los testimonios o las certificaciones,
20	literales o en lo conducente, de la presente escritura, que juzgue oportunas o considere
21	necesarias. Expido un primer testimonio. Leído lo escrito al compareciente, lo aprueba y juntos
22	firmamos en la ciudad de Heredia, a las diez horas y treinta minutos del primero de febrero del
23	dos mil veintiséis.
24	
25	
26	
27	<b>NÚMERO DOS – UNO.</b> Ante mí, <b>JIMENA VALENCIANO CARBALLO</b> , Notaria Pública con
28	Oficina en Heredia, Mercedes Sur, Urbanización Calle del Rey, Casa número siete,
29	<b>COMPARECEN: (I)</b> El señor <b>MARCO ANDRÉS QUESADA VARGAS</b> , mayor de edad, soltero,
30	Ingeniero Civil, vecino de Heredia, San Joaquín Santa Marta, de la capilla de Santa Marta

1	trescientos metros oeste, casa a mano derecha color negro, portador de la cédula de identidad
2	número cuatro – cero cuatrocientos treinta y nueve – cero ochocientos cuarenta y tres, en lo
3	sucesivo denominado la " <b>VENDEDOR</b> " y (II) el señor <b>FERNANDO JIMENEZ VARGAS</b> , mayor
4	de edad, soltero, Médico, vecino de San José, Escazú, Trejos Montealegre, de Escazú Village
5	doscientos metros sur, casa a mano derecha color blanco, portador de la cédula de identidad
6	número uno – cero doscientos treinta y ocho – mil ciento treinta y tres, en lo sucesivo conocido
7	como el " <b>COMPRADOR</b> " Y DICEN: PRIMERA PARTE: DE LA COMPRAVENTA: Manifiesta el
8	compareciente <b>MARCO ANDRÉS QUESADA VARGAS</b> , de calidades antes dichas, que es el
9	único y legítimo propietario de la finca de la <b>PROVINCIA de ALAJUELA</b> , matrícula
10	<b>QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CUARENTA Y OCHO – CERO CERO CERO</b> , se
11	describe así: <b>Naturaleza:</b> Terreno para construir, situado en el <b>Distrito</b> Siete, La Fortuna,
12	<b>Canton</b> Diez, San Carlos, de la <b>Provincia de Alajuela</b> , <b>Mide:</b> mil doscientos cincuenta metros
13	cuadrados, con los siguientes <b>linderos:</b> <b>Norte:</b> Carlos Vargas Gonzalez, <b>Sur:</b> Carlos Vargas
14	Gonzalez y Nuria Herrera Solis, <b>Este:</b> Nuria Herrera Solis, <b>Oeste:</b> Servidumbre de Paso, <b>plano</b>
15	<b>catastrado número A</b> – un millón ochocientos seis mil trescientos cincuenta y nueve – dos mil
16	quince, y que la vende, libre de gravámenes y anotaciones, con los impuestos nacionales,
17	municipales al día, al compareciente <b>FERNANDO JIMENEZ VARGAS</b> , de calidades antes
18	dichas, quien acepta la venta en las condiciones en que se encuentra actualmente el inmueble.
19	La presente venta es por la suma total de <b>SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS</b>
20	<b>DOLARES EXACTOS</b> , moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, recibidos a
21	entera satisfacción por el compareciente <b>MARCO ANDRÉS QUESADA VARGAS</b> , de calidades
22	antes dicha. Dicha suma se realizó por medio de transferencia bancaria a la cuenta IBAN del
23	Banco Bac San José S.A. número CR cero nueve cero uno cero cero tres nueve cero cero ocho
24	cero tres ocho nueve tres cuatro cuatro uno nueve la cual se encuentra a nombre del señor
25	<b>MARCO ANDRÉS QUESADA VARGAS</b> . La venta comprende cualquier mejora del inmueble,
26	presente o futura incluso las efectuadas por terceros a la fecha, así como cualquier exceso de
27	cabida que exista entre la medida que conste en el Registro Público y la medida real de la finca
28	relacionada. Asimismo, manifiesta que a la fecha y de lo cual tenga conocimiento, no existen
29	reclamaciones o disputas contra o que afecten la propiedad de sus derechos o cuestionamientos
30	respecto a la titularidad de los mismos, que afecten la presente compraventa, en derecho o en

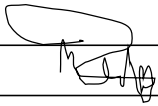




No.003



## PROTOCOLO

1	equidad o ante cualquier autoridad gubernamental o árbitro, incluyendo procesos de cobro
2	judicial. Igualmente manifiestan que no han recibido ninguna consulta por escrito de ninguna
3	autoridad gubernamental con respecto a la violación de cualquier ley, norma o reglamento o con
4	respecto al VENDEDOR sobre dicha propiedad. <b>SIN QUE TOME NOTA EL REGISTRO:</b>
5	<b>Primero:</b> Asimismo, manifiesta la compareciente <b>FERNANDO JIMENEZ VARGAS</b> , de
6	calidades antes dichas, debidamente apercibido por la suscrita Notaria de las penas que
7	establece la legislación penal costarricense para los delitos de perjurio y de las
8	responsabilidades civiles que pueden derivar de este acto, bajo la fe de juramento que dejan
9	rendida, declara: que para efectos de cumplir lo establecido en el Artículo Quince Ter, segundo
10	párrafo, de la Ley ocho mil doscientos cuatro, manifiesta que los fondos utilizados para el pago
11	del precio de esta transacción realizada y sus correspondientes gastos, impuestos, timbres, y
12	cualesquiera otros, tienen el siguiente origen: (i) Para el pago de la prima realizada ha utilizado
13	recursos propios y ahorros derivados de la atención de consultas médicas y su trabajo como
14	médico en general ; (ii) Para completar el precio de venta de la transacción, se utilizaron ingresos
15	derivados de un negocio por concepto de venta de un bien inmueble propiedad del
16	compareciente <b>FERNANDO JIMENEZ VARGAS</b> e ingresos derivados de su trabajo como
17	médico. (iii) Los pagos realizados en este acto se realizaron a la cuenta bancaria IBAN del Banco
18	Bac San José S.A. número CR cero nueve cero uno cero cero tres nueve cero cero ocho cero
19	tres ocho nueve tres cuatro cuatro uno nueve la cual se encuentra a nombre del señor <b>MARCO</b>
20	<b>ANDRÉS QUESADA VARGAS</b> . <b>Segunda:</b> Clausula de información general: De igual forma
21	manifiestan los comparecientes <b>MARCO ANDRÉS QUESADA VARGAS</b> y <b>FERNANDO</b>
22	<b>JIMENEZ VARGAS</b> , ambos de calidades antes dichas, que están informados, y que acepta que:
23	En razón del procedimiento de formalización puede ser necesario requerir su firma y cooperación
24	para la inscripción de la escritura de traspaso a favor del <b>COMPRADOR</b> , y se cooperará para
25	las enmiendas necesarias a la presente escritura. De igual manera, en caso de existir por
26	cualquier motivo diferencias en cuanto al pago de impuestos o especies fiscales, se procederá
27	a la cancelación inmediata, para poder concluir el trámite de inscripción y cancelar las sumas
28	pendientes al Estado costarricense. <b>SIGUE TOMANDO NOTA EL REGISTRO PUBLICO</b> . Los
29	comparecientes declaran bajo la fe de juramento, y debidamente apercibidos por la suscrita
30	notaria de los delitos con los que la ley castiga el perjurio y el falso testimonio, que el estado civil

1	consignado por ellos en la presente escritura es el actual y verdadero. La suscrita Notaria da fe
2	del nombre y apellidos completos de los comparecientes, con vista en los respectivos
3	documentos de identidad. La suscrita Notaria advirtió a los comparecientes, en todos y cada uno
4	de los conceptos en que aquí comparecen, el valor, consecuencias y trascendencia legales de
5	las declaraciones, renunciaciones, manifestaciones y estipulaciones hechas en la presente escritura,
6	quienes entendidos las acepta plenamente. Los comparecientes, en los conceptos en que aquí
7	comparecen, autorizan a la suscrita Notaria a que expida los testimonios o las certificaciones,
8	literales o en lo conducente, de la presente escritura, que juzgue oportunas o considere
9	necesarias. Expido un primer testimonio para su inscripción. Leído lo escrito a los
10	comparecientes, lo aprueban y juntos firmamos en la ciudad de Heredia, a las once horas del
11	veintinueve de enero del dos mil veintisiete.
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	

COPIAS DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

LICDA. JIMENA DE LOS ÁNGELES VALENCIANO  
CARBALLO

CARNÉ NÚMERO: 35292

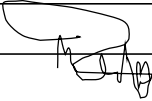

ESCRITURA 01-01

VISIBLE A FOLIO UNO VUELTO DEL TOMO NÚMERO  
UNO

1	<b>NÚMERO UNO - UNO</b> Ante Mí, <b>JIMENA VALENCIANO CARBALLO</b> , Notaria Pública con
2	Oficina en Heredia, Mercedes Sur, Urbanización Calle del Rey, Casa número siete, comparece
3	el señor <b>MARCO ANDRÉS QUESADA VARGAS</b> , mayor de edad, soltero, Ingeniero Civil, vecino
4	de Heredia, San Joaquín Santa Marta, de la capilla de Santa Marta trescientos metros oeste,
5	casa a mano derecha color negro, portador de la cédula de identidad número cuatro – cero
6	cuatrocientos treinta y nueve – cero ochocientos cuarenta y tres, <b>Y DICE: PODER ESPECIAL:</b>
7	Que es el único y legítimo propietario de la finca <b>ALAJUELA</b> , bajo la matrícula de folio real
8	número <b>QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CUARENTA Y OCHO – CERO CERO CERO</b> ,
9	situada en el <b>Distrito:</b> Siete, La Fortuna, <b>Canton:</b> Diez, San Carlos, de la <b>Provincia de Alajuela</b> ,
10	<b>Naturaleza:</b> Terreno para construir, <b>Mide:</b> mil doscientos cincuenta metros cuadrados, con los
11	siguientes <b>linderos:</b> <b>Norte:</b> Carlos Vargas Gonzalez, <b>Sur:</b> Carlos Vargas Gonzalez y Nuria
12	Herrera Solis, <b>Este:</b> Nuria Herrera Solis, <b>Oeste:</b> Servidumbre de Paso, <b>plano catastrado</b>
13	<b>número A</b> – un millón ochocientos seis mil trescientos cincuenta y nueve – dos mil quince <b>Y</b>
14	<b>DICE</b> que otorga <b>PODER ESPECIAL</b> tan amplio y suficiente como en derecho corresponde de
15	conformidad con el artículo mil doscientos cincuenta y seis del Código Civil a favor del señor
16	<b>FERNANDO JIMENEZ VARGAS</b> , mayor de edad, soltero, Médico, vecino de San José, Escazú,
17	Trejos Montealegre, de Escazú Village doscientos metros sur, casa a mano derecha color
18	blanco, portador de la cédula de identidad número uno – cero doscientos treinta y ocho – mil
19	ciento treinta y tres, para que por medio de este el apoderado realice los siguientes actos:
20	<b>Primero:</b> Para que pueda en su nombre proceder a realizar toda clase de trámites, procesos, y
21	gestiones, tendientes a obtener la prestación de los servicios básicos de agua, luz, electricidad,
22	solicitar a su nombre o a nombre de un tercero que esté indique, los medidores de servicios que
23	corresponden a la finca previamente mencionada, así como a firmar formularios, solicitudes de
24	servicios telefónicos, reclamos y Contratos municipales que correspondan a la propiedad
25	indicada, pudiendo firmar para ello aquellos formularios o solicitudes que las autoridades u
26	órganos administrativos provean o soliciten para tales efectos; <b>Segundo:</b> Firmar todo tipo de
27	formularios que contengan solicitudes relacionadas con permisos, planos de construcción, todo
28	formulario y contrato que se requieran entre otras y no limitadas al Ministerio de Ambiente y
29	Energía (MINAE), Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA), Secretaria Técnica
30	Ambiental (SETENA), Ministerio de Salud, Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT),



## PROTOCOLO

1	Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), Instituto Costarricense de Electricidad (ICE),
2	Instituto Nacional de Seguros (INS), Bomberos de Costa Rica, Aviación Civil, Empresa de
3	Servicios Públicos de Heredia (ESPH), Junta Administrativa del Servicio Eléctrico de Cartago
4	(JASEC), Acueductos y Alcantarillados (AyA), Compañía Nacional de Fuerza y Luz (CNFL), o
5	la entidad encargada de brindar el servicio de agua y/o luz según la ubicación del inmueble. El
6	presente mandato es de carácter gratuito, por lo que el apoderado no percibirá retribución alguna
7	por el ejercicio de este. El Apoderado Especial en relación con dicho mandato, asume las
8	responsabilidades civiles y penales derivadas del uso de este poder. Este poder tiene validez
9	hasta el treinta y uno de enero del dos mil veintisiete. El apoderado podrá aceptar el poder
10	conferido con solo gestionar cualquiera de los actos del mandato y también podrá hacerlo en
11	forma expresa por escrito. El compareciente declara bajo la fe de juramento, y debidamente
12	apercibido por la suscrita notaria de los delitos con los que la ley castiga el perjurio y el falso
13	testimonio, que el estado civil consignado por el en la presente escritura es el actual y verdadero.
14	La suscrita Notaria da fe del nombre y apellidos completos del compareciente, con vista en el
15	respectivo documentos de identidad. La suscrita Notaria advirtió al compareciente, en todos y
16	cada uno de los conceptos en que aquí comparece, el valor, consecuencias y trascendencia
17	legales de las declaraciones, renunciaciones, manifestaciones y estipulaciones hechas en la presente
18	escritura, quien entendido las acepta plenamente. El compareciente, en los conceptos en que
19	aquí comparece, autoriza a la suscrita Notaria a que expida los testimonios o las certificaciones,
20	literales o en lo conducente, de la presente escritura, que juzgue oportunas o considere
21	necesarias. Expido un primer testimonio. Leído lo escrito al compareciente, lo aprueba y juntos
22	firmamos en la ciudad de Heredia, a las diez horas y treinta minutos del primero de febrero del
23	dos mil veintiséis.
24	
25	
26	
27	<b>NÚMERO DOS – UNO.</b> Ante mí, <b>JIMENA VALENCIANO CARBALLO</b> , Notaria Pública con
28	Oficina en Heredia, Mercedes Sur, Urbanización Calle del Rey, Casa número siete,
29	<b>COMPARECEN: (I)</b> El señor <b>MARCO ANDRÉS QUESADA VARGAS</b> , mayor de edad, soltero,
30	Ingeniero Civil, vecino de Heredia, San Joaquín Santa Marta, de la capilla de Santa Marta

COPIAS DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

LICDA. JIMENA DE LOS ÁNGELES VALENCIANO  
CARBALLO

CARNÉ NÚMERO: 35292

ESCRITURA 02-01

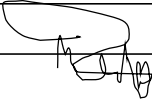

VISIBLE A FOLIO DOS FRENTE DEL TOMO NÚMERO  
UNO



No.002



## PROTOCOLO

1	Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), Instituto Costarricense de Electricidad (ICE),
2	Instituto Nacional de Seguros (INS), Bomberos de Costa Rica, Aviación Civil, Empresa de
3	Servicios Públicos de Heredia (ESPH), Junta Administrativa del Servicio Eléctrico de Cartago
4	(JASEC), Acueductos y Alcantarillados (AyA), Compañía Nacional de Fuerza y Luz (CNFL), o
5	la entidad encargada de brindar el servicio de agua y/o luz según la ubicación del inmueble. El
6	presente mandato es de carácter gratuito, por lo que el apoderado no percibirá retribución alguna
7	por el ejercicio de este. El Apoderado Especial en relación con dicho mandato, asume las
8	responsabilidades civiles y penales derivadas del uso de este poder. Este poder tiene validez
9	hasta el treinta y uno de enero del dos mil veintisiete. El apoderado podrá aceptar el poder
10	conferido con solo gestionar cualquiera de los actos del mandato y también podrá hacerlo en
11	forma expresa por escrito. El compareciente declara bajo la fe de juramento, y debidamente
12	apercibido por la suscrita notaria de los delitos con los que la ley castiga el perjurio y el falso
13	testimonio, que el estado civil consignado por el en la presente escritura es el actual y verdadero.
14	La suscrita Notaria da fe del nombre y apellidos completos del compareciente, con vista en el
15	respectivo documentos de identidad. La suscrita Notaria advirtió al compareciente, en todos y
16	cada uno de los conceptos en que aquí comparece, el valor, consecuencias y trascendencia
17	legales de las declaraciones, renunciaciones, manifestaciones y estipulaciones hechas en la presente
18	escritura, quien entendido las acepta plenamente. El compareciente, en los conceptos en que
19	aquí comparece, autoriza a la suscrita Notaria a que expida los testimonios o las certificaciones,
20	literales o en lo conducente, de la presente escritura, que juzgue oportunas o considere
21	necesarias. Expido un primer testimonio. Leído lo escrito al compareciente, lo aprueba y juntos
22	firmamos en la ciudad de Heredia, a las diez horas y treinta minutos del primero de febrero del
23	dos mil veintiséis.
24	
25	
26	
27	<b>NÚMERO DOS – UNO.</b> Ante mí, <b>JIMENA VALENCIANO CARBALLO</b> , Notaria Pública con
28	Oficina en Heredia, Mercedes Sur, Urbanización Calle del Rey, Casa número siete,
29	<b>COMPARECEN: (I)</b> El señor <b>MARCO ANDRÉS QUESADA VARGAS</b> , mayor de edad, soltero,
30	Ingeniero Civil, vecino de Heredia, San Joaquín Santa Marta, de la capilla de Santa Marta

1	trescientos metros oeste, casa a mano derecha color negro, portador de la cédula de identidad
2	número cuatro – cero cuatrocientos treinta y nueve – cero ochocientos cuarenta y tres, en lo
3	sucesivo denominado la " <b>VENDEDOR</b> " y (II) el señor <b>FERNANDO JIMENEZ VARGAS</b> , mayor
4	de edad, soltero, Médico, vecino de San José, Escazú, Trejos Montealegre, de Escazú Village
5	doscientos metros sur, casa a mano derecha color blanco, portador de la cédula de identidad
6	número uno – cero doscientos treinta y ocho – mil ciento treinta y tres, en lo sucesivo conocido
7	como el " <b>COMPRADOR</b> " Y DICEN: PRIMERA PARTE: DE LA COMPRAVENTA: Manifiesta el
8	compareciente <b>MARCO ANDRÉS QUESADA VARGAS</b> , de calidades antes dichas, que es el
9	único y legítimo propietario de la finca de la <b>PROVINCIA de ALAJUELA</b> , matrícula
10	<b>QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CUARENTA Y OCHO – CERO CERO CERO</b> , se
11	describe así: <b>Naturaleza:</b> Terreno para construir, situado en el <b>Distrito</b> Siete, La Fortuna,
12	<b>Canton</b> Diez, San Carlos, de la <b>Provincia de Alajuela</b> , <b>Mide:</b> mil doscientos cincuenta metros
13	cuadrados, con los siguientes <b>linderos:</b> <b>Norte:</b> Carlos Vargas Gonzalez, <b>Sur:</b> Carlos Vargas
14	Gonzalez y Nuria Herrera Solis, <b>Este:</b> Nuria Herrera Solis, <b>Oeste:</b> Servidumbre de Paso, <b>plano</b>
15	<b>catastrado número A</b> – un millón ochocientos seis mil trescientos cincuenta y nueve – dos mil
16	quince, y que la vende, libre de gravámenes y anotaciones, con los impuestos nacionales,
17	municipales al día, al compareciente <b>FERNANDO JIMENEZ VARGAS</b> , de calidades antes
18	dichas, quien acepta la venta en las condiciones en que se encuentra actualmente el inmueble.
19	La presente venta es por la suma total de <b>SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS</b>
20	<b>DOLARES EXACTOS</b> , moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, recibidos a
21	entera satisfacción por el compareciente <b>MARCO ANDRÉS QUESADA VARGAS</b> , de calidades
22	antes dicha. Dicha suma se realizó por medio de transferencia bancaria a la cuenta IBAN del
23	Banco Bac San José S.A. número CR cero nueve cero uno cero cero tres nueve cero cero ocho
24	cero tres ocho nueve tres cuatro cuatro uno nueve la cual se encuentra a nombre del señor
25	<b>MARCO ANDRÉS QUESADA VARGAS</b> . La venta comprende cualquier mejora del inmueble,
26	presente o futura incluso las efectuadas por terceros a la fecha, así como cualquier exceso de
27	cabida que exista entre la medida que conste en el Registro Público y la medida real de la finca
28	relacionada. Asimismo, manifiesta que a la fecha y de lo cual tenga conocimiento, no existen
29	reclamaciones o disputas contra o que afecten la propiedad de sus derechos o cuestionamientos
30	respecto a la titularidad de los mismos, que afecten la presente compraventa, en derecho o en

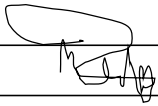




No.003



## PROTOCOLO

1	equidad o ante cualquier autoridad gubernamental o árbitro, incluyendo procesos de cobro
2	judicial. Igualmente manifiestan que no han recibido ninguna consulta por escrito de ninguna
3	autoridad gubernamental con respecto a la violación de cualquier ley, norma o reglamento o con
4	respecto al VENDEDOR sobre dicha propiedad. <b>SIN QUE TOME NOTA EL REGISTRO:</b>
5	<b>Primero:</b> Asimismo, manifiesta la compareciente <b>FERNANDO JIMENEZ VARGAS</b> , de
6	calidades antes dichas, debidamente apercibido por la suscrita Notaria de las penas que
7	establece la legislación penal costarricense para los delitos de perjurio y de las
8	responsabilidades civiles que pueden derivar de este acto, bajo la fe de juramento que dejan
9	rendida, declara: que para efectos de cumplir lo establecido en el Artículo Quince Ter, segundo
10	párrafo, de la Ley ocho mil doscientos cuatro, manifiesta que los fondos utilizados para el pago
11	del precio de esta transacción realizada y sus correspondientes gastos, impuestos, timbres, y
12	cualesquiera otros, tienen el siguiente origen: (i) Para el pago de la prima realizada ha utilizado
13	recursos propios y ahorros derivados de la atención de consultas médicas y su trabajo como
14	médico en general ; (ii) Para completar el precio de venta de la transacción, se utilizaron ingresos
15	derivados de un negocio por concepto de venta de un bien inmueble propiedad del
16	compareciente <b>FERNANDO JIMENEZ VARGAS</b> e ingresos derivados de su trabajo como
17	médico. (iii) Los pagos realizados en este acto se realizaron a la cuenta bancaria IBAN del Banco
18	Bac San José S.A. número CR cero nueve cero uno cero cero tres nueve cero cero ocho cero
19	tres ocho nueve tres cuatro cuatro uno nueve la cual se encuentra a nombre del señor <b>MARCO</b>
20	<b>ANDRÉS QUESADA VARGAS</b> . <b>Segunda:</b> Clausula de información general: De igual forma
21	manifiestan los comparecientes <b>MARCO ANDRÉS QUESADA VARGAS</b> y <b>FERNANDO</b>
22	<b>JIMENEZ VARGAS</b> , ambos de calidades antes dichas, que están informados, y que acepta que:
23	En razón del procedimiento de formalización puede ser necesario requerir su firma y cooperación
24	para la inscripción de la escritura de traspaso a favor del <b>COMPRADOR</b> , y se cooperará para
25	las enmiendas necesarias a la presente escritura. De igual manera, en caso de existir por
26	cualquier motivo diferencias en cuanto al pago de impuestos o especies fiscales, se procederá
27	a la cancelación inmediata, para poder concluir el trámite de inscripción y cancelar las sumas
28	pendientes al Estado costarricense. <b>SIGUE TOMANDO NOTA EL REGISTRO PUBLICO</b> . Los
29	comparecientes declaran bajo la fe de juramento, y debidamente apercibidos por la suscrita
30	notaria de los delitos con los que la ley castiga el perjurio y el falso testimonio, que el estado civil

1	consignado por ellos en la presente escritura es el actual y verdadero. La suscrita Notaria da fe
2	del nombre y apellidos completos de los comparecientes, con vista en los respectivos
3	documentos de identidad. La suscrita Notaria advirtió a los comparecientes, en todos y cada uno
4	de los conceptos en que aquí comparecen, el valor, consecuencias y trascendencia legales de
5	las declaraciones, renunciaciones, manifestaciones y estipulaciones hechas en la presente escritura,
6	quienes entendidos las acepta plenamente. Los comparecientes, en los conceptos en que aquí
7	comparecen, autorizan a la suscrita Notaria a que expida los testimonios o las certificaciones,
8	literales o en lo conducente, de la presente escritura, que juzgue oportunas o considere
9	necesarias. Expido un primer testimonio para su inscripción. Leído lo escrito a los
10	comparecientes, lo aprueban y juntos firmamos en la ciudad de Heredia, a las once horas del
11	veintinueve de enero del dos mil veintisiete.
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	



JIMENA VALENCIANO CARBALLO

4 0 2 4 4 0 2 6 6

**NÚMERO UNO - UNO** Ante Mí, **JIMENA VALENCIANO CARBALLO**, Notaria Pública con Oficina en Heredia, Mercedes Sur, Urbanización Calle del Rey, Casa número siete, comparece el señor **MARCO ANDRÉS QUESADA VARGAS**, mayor de edad, soltero, Ingeniero Civil, vecino de Heredia, San Joaquín Santa Marta, de la capilla de Santa Marta trescientos metros oeste, casa a mano derecha color negro, portador de la cédula de identidad número cuatro – cero cuatrocientos treinta y nueve – cero ochocientos cuarenta y tres, **Y DICE: PODER ESPECIAL:** Que es el único y legítimo propietario de la finca **ALAJUELA**, bajo la matrícula de folio real número **QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CUARENTA Y OCHO – CERO CERO CERO**, situada en el **Distrito:** Siete, La Fortuna, **Canton:** Diez, San Carlos, de la **Provincia** de Alajuela, **Naturaleza:** Terreno para construir, **Mide:** mil doscientos cincuenta metros cuadrados, con los siguientes **linderos: Norte:** Carlos Vargas Gonzalez, **Sur:** Carlos Vargas Gonzalez y Nuria Herrera Solis, **Este:** Nuria Herrera Solis, **Oeste:** Servidumbre de Paso, **plano catastrado** número A – un millón ochocientos seis mil trescientos cincuenta y nueve – dos mil quince y dice que otorga **PODER ESPECIAL** tan amplio y suficiente como en derecho corresponde de conformidad con el artículo mil doscientos cincuenta y seis del Código Civil a favor del señor **FERNANDO JIMENEZ VARGAS**, mayor de edad, soltero, Médico, vecino de San José, Escazú, Trejos Montealegre, de Escazú Village doscientos metros sur, casa a mano derecha color blanco, portador de la cédula de identidad número uno – cero doscientos treinta y ocho – mil ciento treinta y tres, para que por medio de este el apoderado realice los siguientes actos: **Primero:** Para que pueda en su nombre proceder a realizar toda clase de trámites, procesos, y gestiones, tendientes a obtener la prestación de los servicios básicos de agua, luz, electricidad, solicitar a su nombre o a nombre de un tercero que esté indique, los medidores de servicios que corresponden a la finca previamente mencionada, así como a firmar formularios, solicitudes de servicios telefónicos, reclamos y Contratos municipales que correspondan a la propiedad indicada, pudiendo firmar para ello aquellos formularios o solicitudes que las autoridades u órganos administrativos provean o soliciten para tales efectos; **Segundo:** Firmar todo tipo de formularios que contengan solicitudes relacionadas con permisos, planos de construcción, todo formulario y contrato que se requieran entre otras y no limitadas al Ministerio de Ambiente y Energía

JIMENA VALENCIANO CARBALLO



4 0 2 4 4 0 2 6 6

12451357844121



JIMENA VALENCIANO CARBALLO

4 0 2 4 4 0 2 6 6

(MINAE), Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA), Secretaria Técnica Ambiental (SETENA), Ministerio de Salud, Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT), Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), Instituto Costarricense de Electricidad (ICE), Instituto Nacional de Seguros (INS), Bomberos de Costa Rica, Aviación Civil, Empresa de Servicios Públicos de Heredia (ESPH), Junta Administrativa del Servicio Eléctrico de Cartago (JASEC), Acueductos y Alcantarillados (AyA), Compañía Nacional de Fuerza y Luz (CNFL), o la entidad encargada de brindar el servicio de agua y/o luz según la ubicación del inmueble. El presente mandato es de carácter gratuito, por lo que el apoderado no percibirá retribución alguna por el ejercicio de este. El Apoderado Especial en relación con dicho mandato, asume las responsabilidades civiles y penales derivadas del uso de este poder. Este poder tiene validez hasta el treinta y uno de enero del dos mil veintisiete. El apoderado podrá aceptar el poder conferido con solo gestionar cualquiera de los actos del mandato y también podrá hacerlo en forma expresa por escrito. El compareciente declara bajo la fe de juramento, y debidamente apercibido por la suscrita notaria de los delitos con los que la ley castiga el perjurio y el falso testimonio, que el estado civil consignado por el en la presente escritura es el actual y verdadero. La suscrita Notaria da fe del nombre y apellidos completos del compareciente, con vista en el respectivo documentos de identidad. La suscrita Notaria adviertí al compareciente, en todos y cada uno de los conceptos en que aquí comparece, el valor, consecuencias y trascendencia legales de las declaraciones, renunciaciones, manifestaciones y estipulaciones hechas en la presente escritura, quien entendido las acepta plenamente. El compareciente, en los conceptos en que aquí comparece, autoriza a la suscrita Notaria a que expida los testimonios o las certificaciones, literales o en lo conducente, de la presente escritura, que juzgue oportunas o considere necesarias. Expido un primer testimonio. Leído lo escrito al compareciente, lo aprueba y juntos firmamos en la ciudad de Heredia, a las diez horas y treinta minutos del primero de febrero del dos mil veintiséis. MARCO ANDRÉS QUESADA VARGAS. JIMENA VALENCIANO CARBALLO. LO ANTERIOR ES COPIA EXACTA DE LA ESCRITURA NÚMERO UNO – UNO VISIBLE AL FOLIO UNO VUELTO DEL TOMOUNO DE LA NOTARIA JIMENA DE LOS ÁNGELES VALENCIANO CARBALLO.

JIMENA VALENCIANO CARBALLO



4 0 2 4 4 0 2 6 6

12451357844121



JIMENA VALENCIANO CARBALLO

4 0 2 4 4 0 2 6 6

CONFRONTADA POR LA NOTARIA CON SU ORIGINAL. RESULTA CONFORME Y LO EXPIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO ACTO DEL OTORGAMIENTO DE LA MATRIZ.



Sello Blanco

JIMENA VALENCIANO CARBALLO



4 0 2 4 4 0 2 6 6

12451357844121

**NÚMERO DOS - UNO ANTE MÍ, JIMENA VALENCIANO CARBALLO**, NOTARIA PÚBLICA CON OFICINA EN HEREDIA, MERCEDES SUR, URBANIZACIÓN CALLE DEL REY, CASA NÚMERO SIETE, COMPARECEN: **(I)** El señor **MARCO ANDRÉS QUESADA VARGAS**, mayor de edad, soltero, Ingeniero Civil, vecino de Heredia, San Joaquín Santa Marta, de la capilla de Santa Marta trescientos metros oeste, casa a mano derecha color negro, portador de la cédula de identidad número cuatro – cero cuatrocientos treinta y nueve – cero ochocientos cuarenta y tres, en lo sucesivo denominado la "VENDEDOR" y **(II)** el señor **FERNANDO JIMENEZ VARGAS**, mayor de edad, soltero, Médico, vecino de San José, Escazú, Trejos Montealegre, de Escazú Village doscientos metros sur, casa a mano derecha color blanco, portador de la cédula de identidad número uno – cero doscientos treinta y ocho – mil ciento treinta y tres, en lo sucesivo conocido como el "COMPRADOR" **Y DICEN: PRIMERA PARTE: DE LA COMPRAVENTA:** Manifiesta el compareciente MARCO ANDRÉS QUESADA VARGAS, de calidades antes dichas, que es el único y legítimo propietario de la finca de la **PROVINCIA** de **ALAJUELA**, matrícula de folio real **QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CUARENTA Y OCHO – CERO CERO CERO**, se describe así: **Naturaleza:** Terreno para construir, situado en el **Distrito** Siete, La Fortuna, Canton Diez, San Carlos, de la **Provincia** de Alajuela, **Mide:** mil doscientos cincuenta metros cuadrados, con los siguientes **linderos:** **Norte:** Carlos Vargas Gonzalez, **Sur:** Carlos Vargas Gonzalez y Nuria Herrera Solis, **Este:** Nuria Herrera Solis, **Oeste:** Servidumbre de Paso, **plano catastrado número A** – un millón ochocientos seis mil trescientos cincuenta y nueve – dos mil quince, y que la vende, libre de gravámenes y anotaciones, con los impuestos nacionales, municipales al día, al compareciente **FERNANDO JIMENEZ VARGAS**, de calidades antes dichas, quien acepta la venta en las condiciones en que se encuentra actualmente el inmueble. La presente venta es por la suma total de **SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS DOLARES EXACTOS**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, recibidos a entera satisfacción por el compareciente **MARCO ANDRÉS QUESADA VARGAS**, de calidades antes dicha. Dicha suma se realizó por medio de transferencia bancaria a la cuenta IBAN del

Banco Bac San José S.A. número CR cero nueve cero uno cero cero tres nueve cero cero ocho cero tres ocho nueve tres cuatro cuatro uno nueve la cual se encuentra a nombre del señor **MARCO ANDRÉS QUESADA VARGAS**. La venta comprende cualquier mejora del inmueble, presente o futura incluso las efectuadas por terceros a la fecha, así como cualquier exceso de cabida que exista entre la medida que conste en el Registro Público y la medida real de la finca relacionada. Asimismo, manifiesta que a la fecha y de lo cual tenga conocimiento, no existen reclamaciones o disputas contra o que afecten la propiedad de sus derechos o cuestionamientos respecto a la titularidad de los mismos, que afecten la presente compraventa, en derecho o en equidad o ante cualquier autoridad gubernamental o árbitro, incluyendo procesos de cobro judicial. Igualmente manifiestan que no han recibido ninguna consulta por escrito de ninguna autoridad gubernamental con respecto a la violación de cualquier ley, norma o reglamento o con respecto al VENDEDOR sobre dicha propiedad. **SIN QUE TOME NOTA EL REGISTRO:**

**Primero:** Asimismo, manifiesta la compareciente **FERNANDO JIMENEZ VARGAS**, de calidades antes dichas, debidamente apercibido por la suscrita Notaria de las penas que establece la legislación penal costarricense para los delitos de perjurio y de las responsabilidades civiles que pueden derivar de este acto, bajo la fe de juramento que dejan rendida, declara: que para efectos de cumplir lo establecido en el Artículo Quince Ter, segundo párrafo, de la Ley ocho mil doscientos cuatro, manifiesta que los fondos utilizados para el pago del precio de esta transacción y sus correspondientes gastos, impuestos, timbres, y cualesquiera otros, tienen el siguiente origen: (i) Para el pago de la prima realizada ha utilizado recursos propios y ahorros derivados de la atención de consultas médicas y su trabajo como médico en general; (ii) Para completar el precio de venta de la transacción, se utilizaron ingresos derivados de un negocio por concepto de venta de un bien inmueble propiedad del compareciente **FERNANDO JIMENEZ VARGAS** e ingresos derivados de su trabajo como médico. (iii) Los pagos realizados en este acto se realizaron a la cuenta bancaria IBAN del Banco Bac San José S.A. número CR cero nueve cero uno cero cero tres nueve cero cero ocho cero tres ocho nueve tres cuatro

cuatro uno nueve la cual se encuentra a nombre del señor **MARCO ANDRÉS QUESADA VARGAS**. **Segunda:** Clausula de información general: De igual forma manifiestan los comparecientes **MARCO ANDRÉS QUESADA VARGAS y FERNANDO JIMENEZ VARGAS**, ambos de calidades antes dichas, que están informados, y que acepta que: En razón del procedimiento de formalización puede ser necesario requerir su firma y cooperación para la inscripción de la escritura de traspaso a favor del COMPRADOR, y se cooperará para las enmiendas necesarias a la presente escritura. De igual manera, en caso de existir por cualquier motivo diferencias en cuanto al pago de impuestos o especies fiscales, se procederá a la cancelación inmediata, para poder concluir el trámite de inscripción y cancelar las sumas pendientes al Estado costarricense. **SIGUE TOMANDO NOTA EL REGISTRO PUBLICO**. Los comparecientes declaran bajo la fe de juramento, y debidamente apercibidos por la suscrita notaria de los delitos con los que la ley castiga el perjurio y el falso testimonio, que el estado civil consignado por ellos en la presente escritura es el actual y verdadero. La suscrita Notaria da fe del nombre y apellidos completos de los comparecientes, con vista en los respectivos documentos de identidad. La suscrita Notaria advertí a los comparecientes, en todos y cada uno de los conceptos en que aquí comparecen, el valor, consecuencias y trascendencia legales de las declaraciones, renunciaciones, manifestaciones y estipulaciones hechas en la presente escritura, quienes entendidos las acepta plenamente. Los comparecientes, en los conceptos en que aquí comparecen, autorizan a la suscrita Notaria a que expida los testimonios o las certificaciones, literales o en lo conducente, de la presente escritura, que juzgue oportunas o considere necesarias. Expido un primer testimonio para su inscripción. Leído lo escrito a los comparecientes, lo aprueban y juntos firmamos en la ciudad de Heredia, a las once horas del primero de enero del dos mil veintisiete. MARCO ANDRÉS QUESADA VARGAS. FERNANDO JIMENEZ VARGAS. JIMENA VALENCIANO CARBALLO. LO ANTERIOR ES COPIA EXACTA DE LA ESCRITURA NÚMERO DOS – UNO VISIBLE AL FOLIO DOS FRENTE DEL TOMO UNO DE LA NOTARIA JIMENA DE LOS ÁNGELES VALENCIANO CARBALLO.

CONFRONTADA POR LA NOTARIA CON SU ORIGINAL RESULTA CONFORME Y LO EXPIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO ACTO DEL OTORGAMIENTO DE LA MATRIZ.

JIMENA DE LOS  
ANGELES  
VALENCIANO  
CARBALLO  
(FIRMA)

Firmado digitalmente  
por JIMENA DE LOS  
ANGELES VALENCIANO  
CARBALLO (FIRMA)  
Fecha: 2026.05.08  
14:58:01 -06'00'

## Timbres de Registro

### BCR

<b>Timbres</b>	
Colegio de Abogados	¢27,500.00
Registro Nacional	¢1,593,750.00
Municipal	¢637,500.00
Archivo Nacional	¢20.00
Agrario	¢478,125.00
Impuesto de traspaso	¢4,781,250.00
<b>Total</b>	<b>¢7.518.145,00</b>

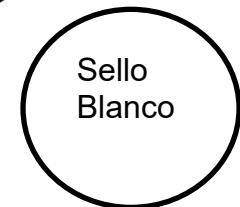
## INDICE DE INSTRUMENTOS AUTORIZADOS POR LA NOTARIA JIMENA VALENCIANO CARBALLO EN LA PRIMERA QUINCENA DE FEBRERO DEL DOS MIL VEINTISEIS

CODIGO: 35292

TOMO	FOLIO	NÚMERO	FECHA	HORA	ACTO O CONTRATO	PARTES	CONNOTARIO
01	01 V - 02 F	01-01	01-02-2026	10:30	Poder Especial	Marco Andrés Quesada Vargas	



Licda. Jimena Valenciano Carballo.



Oficina: 3287329489 392839248  
 Fecha: 09/01/2024 Hora: 12:10:02

Detalle de Tasacion  
 Tasacion: 513839542 Entero: 537618155

**Pagado**

TIMBRE ARCHIVO NACIONAL 20.00

 **BCR** OFICINA - U.E. 921  
Banco de Costa Rica SAN RAFAEL DE ESCAZU

Moneda de Transaccion: COLONES  
 Sub Tot. Timbres: 20.00  
 Descuento: 1.20  
 Total Timbres: 18.80

FRANCINNY MIRANDA MELENDEZ  
 CAJERA

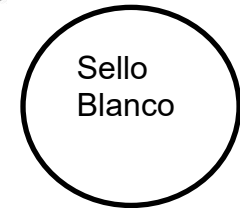
INDICE DE INSTRUMENTOS AUTORIZADOS POR LA NOTARIA JIMENA VALENCIANO CARBALLO EN LA SEGUNDA QUINCENA DE ENERO DEL DOS MIL VEINTISIETE

**CODIGO: 35292**

TOMO	FOLIO	NÚMERO	FECHA	HORA	ACTO O CONTRATO	PARTES	CONNOTARIO
01	02 F - 03 V	02-01	29-01-2027	11:00	Traspaso de Bien Inmueble	Marco Andrés Quesada Vargas Fernando Jimenez Vargas	



Licda. Jimena Valenciano Carballo.



Banco de Costa Rica  
 Oficina: 3287329499 AZU SAN 392839682  
 Fecha: 29/01/2027 Hora: 11:00

Detalle de Tasacion  
 Tasacion: 513839542 Entero: 537618155

**Pagado**

TIMBRE ARCHIVO NACIONAL 20.00

BCR OFICINA - U.E. 921  
 Banco de Costa Rica SAN RAFAEL DE ESCAZU

Moneda de Transaccion: COLONES  
 Sub Tot. Timbres: 20.00  
 Descuento: 1.20  
 Total Timbres: 18.80

FRANCINNY MIRANDA MELENDEZ  
 CAJERA



**Licda. Jimena Valenciano Carballo**

[Valencianojimena9@gmail.com](mailto:Valencianojimena9@gmail.com)

**Tel: 89107332**

Factura por: **Opción de Compra**

Fecha: 01/02/2026

Lugar: Heredia, Mercedes Sur

<b>Desglose</b>	
<i>Honorarios:</i>	¢ 125.000,00
IVA	¢ 16.250,00
<b>Total:</b>	<b>¢ 141.525,00</b>

Datos del Usuario:

Nombre: Fernando Jiménez Vargas.

Cédula: 1-0238-1133

Tel: 8890-3486

Correo: [fernan-do@gmail.com](mailto:fernan-do@gmail.com)



**Licda. Jimena Valenciano Carballo**

[Valencianojimena9@gmail.com](mailto:Valencianojimena9@gmail.com)

**Tel: 89107332**

Factura por: **Poder Especial**

Fecha: 01/02/2026

Lugar: Heredia, Mercedes Sur

<b>Desglose</b>	
<i>Honorarios:</i>	¢ 90.750,00
IVA	¢ 11.797,50
<b>Total:</b>	<b>¢ 102.822,50</b>

Datos del Usuario:

Nombre: Fernando Jiménez Vargas.

Cédula: 1-0238-1133

Tel: 8890-3486

Correo: [fernan-do@gmail.com](mailto:fernan-do@gmail.com)



**Licda. Jimena Valenciano Carballo**  
[Valencianojimena9@gmail.com](mailto:Valencianojimena9@gmail.com)  
**Tel: 89107332**  
Factura por: **Compraventa de bien inmueble**  
Fecha: 01/01/2027  
Lugar: Heredia, Mercedes Sur

<b>Desglose</b>	
<i>Honorarios:</i>	¢ 3,426,750.00
IVA	¢ 445,477.50
<b>Total:</b>	<b>¢ 11.390.372,50</b>

Datos del Usuario:

Nombre: Fernando Jiménez Vargas.  
Cédula: 1-0238-1133  
Tel: 8890-3486  
Correo: [fernan-do@gmail.com](mailto:fernan-do@gmail.com)

## REFERENCIAS

Brenes, C. (1998). *Tratado de los contratos*. Editorial Juricentro.

Código Civil [cc]. Ley 30 de 1885. 19 de abril de 1885 (Costa Rica).

Código Notarial [cn]. Ley 7764 de 1998. 17 de abril de 1998 (Costa Rica).

Decreto Ejecutivo N.º 41457-JP. (2019). *Arancel de honorarios por servicios profesionales de abogacía y notariado*. *La Gaceta* N.º 23, Alcance N.º 23, 01 de febrero de 2019.

Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense, 002 L.D.N.C., Sección 002 del \_\_\_\_\_ (2014).

[https://pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=77315&nValor3=96854&strTipM=TC](https://pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=77315&nValor3=96854&strTipM=TC)

Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial, 6. L.E.C.S.N. Sección 6 de \_\_\_\_\_ (2013):

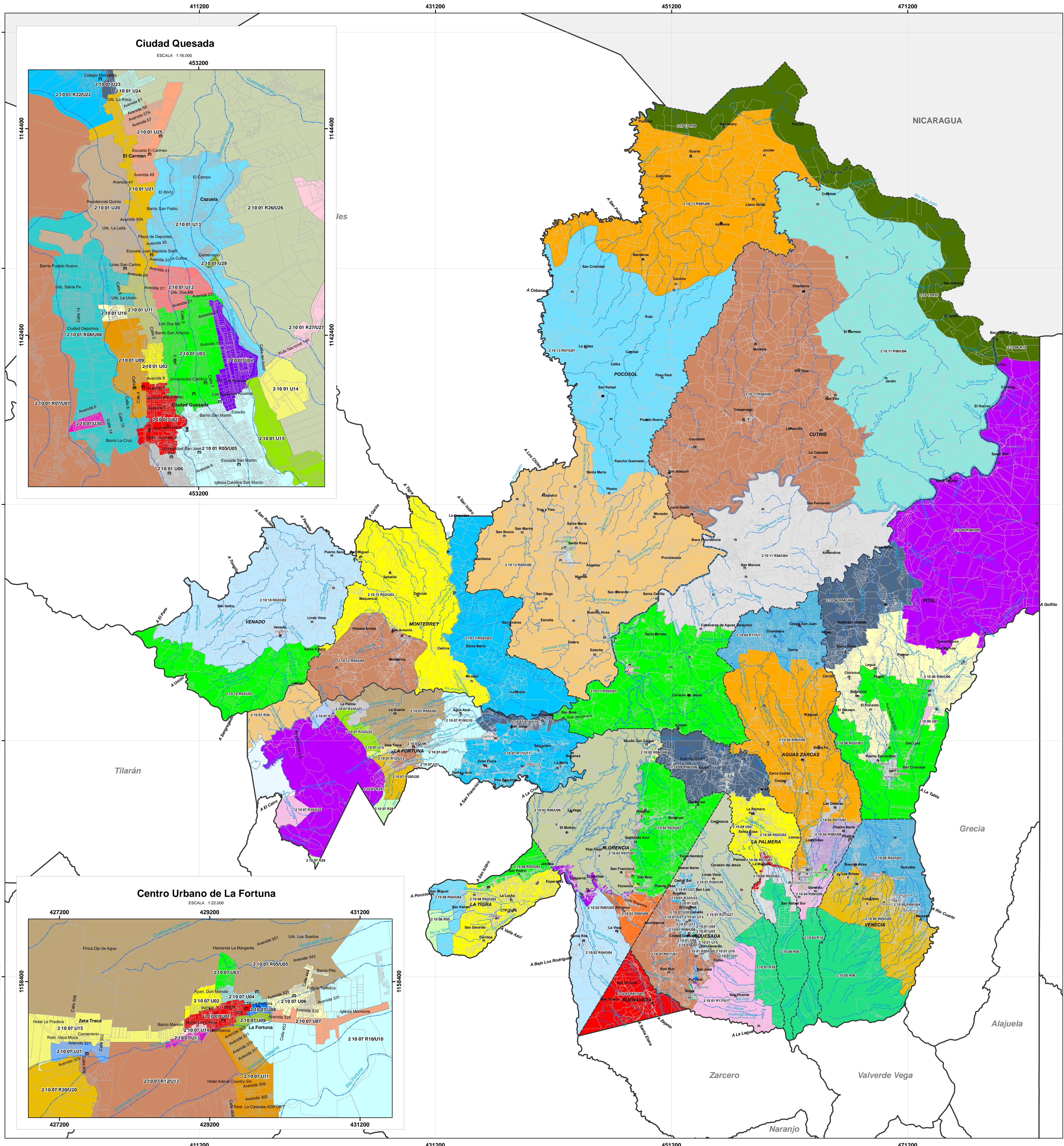
[https://pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=74877](https://pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=74877)

Ley 7527 de 1995. Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Inquilinato). 10 de julio de 1995.

Municipalidad de San Carlos. (2025, 17 de octubre). *Municipalidad de San Carlos – Inicio*: <https://www.munisc.go.cr/Home/Find>

## APÉNDICE

# MAPA DE VALORES DE TERRENOS POR ZONAS HOMOGÉNEAS PROVINCIA 2 ALAJUELA CANTÓN 10 SAN CARLOS



## Mapa de Valores de Terrenos por Zonas Homogéneas Provincia 2 Alajuela Cantón 10 San Carlos

Ministerio de Hacienda  
Órgano de Normalización Técnica

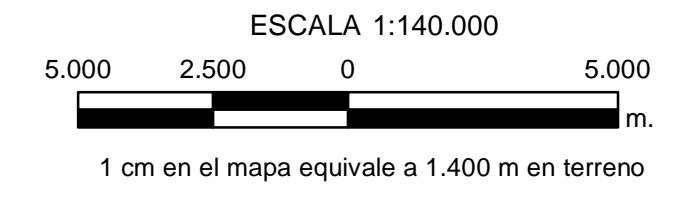


Aprobado por:  
Ing. Alberto Poveda Alvarado  
Director  
Órgano Normalización Técnica

### 3

**Simbología**

- Cultivo
- Educación
- Hidrología
- Predios
- Distritos
- Cantones



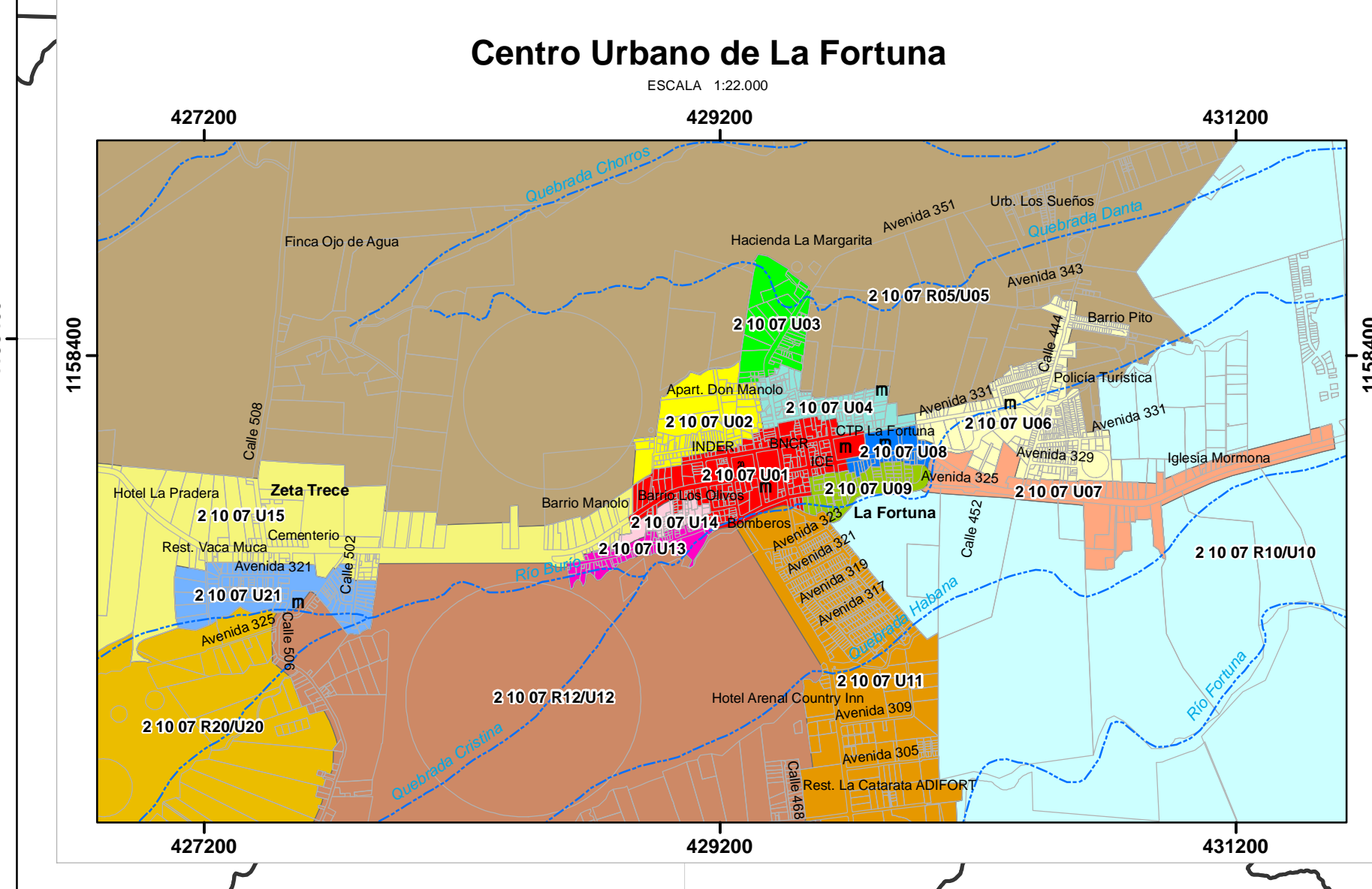
Sistema de Coordenadas Proyectadas  
Costa Rica Transversal Mercator  
(CRTM05)  
Elipsoide WGS84  
Base Cartográfica Proyección por Programa  
Regularización Catastro Registro  
Límites Oficiales del Instituto Geográfico Nacional  
Información CNT

**CONVENCIONES TEMÁTICAS**

U 01: Zona Homogénea urbana número uno del distrito.  
R: Rural.  
U: Urbano.  
El código asignado al tipo de residencial corresponde al que se indica en el Manual de Valores Base Urbanos por Tipología Constructiva, para el comercio se empleará el código CC después del número indica la actividad comercial siendo el 1 de menor intensidad.

San José Costa Rica, Agosto 2020

**Diagrama de Ubicación**



MANTENIMIENTO DE VALORES DE TERRENOS POR ZONAS HOMOGÉNEAS		MANTENIMIENTO DE VALORES DE TERRENOS POR ZONAS HOMOGÉNEAS	
PROVINCIA 2 ALAJUELA CANTÓN 10 SAN CARLOS DISTRITO 01		PROVINCIA 2 ALAJUELA CANTÓN 10 SAN CARLOS DISTRITO 02	
VALORES	VALORES	VALORES	VALORES
Urbano	1000	Urbano	1000
Rural	500	Rural	500
...	...	...	...