

NÚMERO DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS: Ante mí, **ROBERTO FRANCISCO LEÓN GÓMEZ**, Notario Público con oficina abierta en la ciudad de San José, Escazú, Trejos Montealegre, Centro Corporativo El Cedral, Edificio Número Cuatro, Piso Tres, comparecen: **i) ESTEBAN CARRANZA KOPPER**, mayor de edad, casado una vez, abogado, vecino de San José, Escazú, Trejos Montealegre, Centro Corporativo El Cedral, Edificio Número Cuatro, Piso Tres, cédula de identidad uno – mil ciento uno – quinientos cuatro, actuando en su condición de Secretario con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma, con facultades suficientes para este acto de la sociedad **TRES - CIENTO UNO - SEISCIENTOS NOVENTA MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UNO S.A.**, con cédula de persona jurídica número tres- ciento uno - seiscientos noventa mil cuatrocientos cincuenta y uno, domiciliada en San Jose-Escazú San Rafael, Trejos Montealegre, Centro Corporativo El Cedral, Torre cuatro, Piso tres, Oficinas de RL Abogados, sociedad de cuya existencia, vigencia y personería da fe el suscrito Notario con vista de su cédula jurídica indicada, adicionalmente el suscrito notario hace constar y da fe que el apoderado se encuentra debidamente autorizado para este acto y específicamente para la deuda que se consigna en capítulo segundo, con vista de la escritura número doscientos cincuenta y uno, otorgada ante el suscrito notario a las trece horas del veintiocho de agosto del dos mil veinticinco, visible al folio ciento ochenta y ocho frente del presente tomo; sociedad en adelante identificado como el “**COMPRADOR**”; y **ii) CARLOS MORALES FALLAS**, mayor, soltero, Abogado y Notario Público, vecino de San José, Avenida diez, Calles trece A y diecisiete, oficina mil quinientos ochenta y cinco, portador de la cédula de identidad número uno – cero ochocientos sesenta y seis – cero novecientos quince, actuando en su condición de Apoderado Especial conforme al artículo mil doscientos cincuenta y seis del Código Civil de la sociedad **KINVARA CRUSHUA SOCIEDAD ANÓNIMA**, con cédula jurídica número tres-ciento uno-cuatrocientos treinta y dos mil quinientos sesenta y nueve, con domicilio en San José, Avenida diez, Calles quince y diecisiete, oficina mil quinientos ochenta y cinco, sociedad de cuya existencia, vigencia y personería da fe el suscrito Notario con vista de su cédula jurídica indicada; poder de representación del cual da fe el suscrito Notario con vista del testimonio de la escritura pública número Doscientos Doce -Veinticuatro- Dos Mil Veinticuatro, otorgada ante el Notario Felipe Beeche Pozuelo, cédula de identidad uno – seiscientos dos – ciento setenta y cuatro, a las doce horas del veintiocho de agosto del año dos mil veinticinco, visible al folio ciento cincuenta y dos vuelto del tomo veinticuatro de su protocolo, testimonio que se

agrega al archivo de referencias, sociedad en adelante identificada como la “**VENDEDORA**”, **Y DICEN:**

CAPÍTULO PRIMERO-COMPRAVENTA: DE LA FINCA. Manifiesta la **VENDEDORA** ser propietaria de la finca del Partido de Guanacaste, matrícula de folio real número **TREINTA MIL VEINTISÉIS-CERO CERO CERO**, cuya naturaleza es terreno de potrero con una casa, ubicada en el Distrito seis-Nosara, Cantón dos Nicoya, de la provincia de Guanacaste, con los siguientes linderos, al **Norte:** Inversiones Nicoya S.A., al **Sur:** Inversiones Nicoya S.A., al **Este:** Inversiones Nicoya S.A., y al **Oeste:** Fredella S.A., con una medida de tres mil novecientos ochenta y un metros con sesenta y seis decímetros cuadrados, con plano catastrado G-uno cero ocho ocho uno cinco siete-dos mil seis, libre de anotaciones y gravámenes según indica el Registro Público de Bienes Inmuebles al día de hoy; dicha finca en adelante será identificada como la “**FINCA**”. **SEGUNDA: DE LA COMPRAVENTA.** Que la **VENDEDORA**, en su condición de única y legítima propietaria de la FINCA, en este acto **VENDE** la misma por un precio de compraventa de **UN MILLÓN DE DÓLARES EXACTOS**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, al **COMPRADOR**, quien acepta la presente compraventa libre de anotaciones y gravámenes según indica el Registro Nacional de Bienes Inmuebles, con los impuestos municipales y servicios públicos al día. El precio es pagado de la siguiente forma: setecientos mil dólares contra firma de esta escritura y trescientos mil dólares mediante el préstamo que se consigna en el capítulo segundo de esta escritura. **SIN QUE TOME NOTA EL REGISTRO:** (...)

SIGUE TOMANDO NOTA EL REGISTRO: TERCERA: DECLARACIONES Y GARANTÍAS. La **VENDEDORA** declara y garantiza lo siguiente: **A)** Que no existen terceras personas que aleguen derecho de propiedad, posesión, uso o disfrute sobre la FINCA, arrendatarios, o conflictos sobre linderos con vecinos; **B)** Que no existen ni tiene conocimiento de hechos o bases para demandas, litigios, procedimientos, vistas, investigaciones, cargos, quejas, o reclamos relacionados con la FINCA, ni existen vicios ocultos en esta; **C)** Que la FINCA no está ubicada total o parcialmente dentro la zona marítimo terrestre, terrenos forestales o reservas naturales, o en cualquier terreno propiedad del Estado, y tiene pleno e irrestricto acceso a calle pública; **D)** Que la FINCA se encuentra completamente al día en el pago de impuestos municipales, pago de servicios públicos, y cualquier otra carga o tributo; **E)** Que el precio pagado no incluye ninguna contingencia o responsabilidad de la FINCA originada por hechos previos a la firma de la presente escritura. **CUARTA:** El **COMPRADOR** solicita al Registro de Bienes Inmuebles las siguientes rectificaciones de linderos sobre la FINCA con base en el plano

catastrado G-uno cero ocho ocho uno cinco siete-dos mil seis, ya que conforme a dicho plano, los linderos correctos son: al Norte: Calle Pública, al Sur: Amigos de Nosara S.A., al Este: Calle Pública y Amigos de Nosara S.A., y al Oeste: Calle Pública y William Kanz. Se estima la anterior rectificación en cien colones para efectos fiscales. **CAPÍTULO SEGUNDO. - DE LA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA:**

PRIMERO. DEL PRÉSTAMO: Manifiesta el COMPRADOR, a través de su representante, en adelante el **DEUDOR**, que ha recibido de **KINVARA CRUSHUA SOCIEDAD ANÓNIMA**, con cédula de persona jurídica tres-ciento uno-cuatrocientos treinta y dos mil quinientos sesenta y nueve, en adelante la **“ACREEDORA”**, un préstamo por la suma total de **TRESCIENTOS MIL DÓLARES**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cantidad por la cual se constituye **DEUDOR ILIMITADO** de la **ACREEDORA** y responderá por esa suma. **SEGUNDO. PLAZO Y FORMA DE PAGO DEL PRESTAMO.** El crédito e hipoteca tendrá un plazo total de CINCO AÑOS a partir del día de hoy, sea que vence el día **veintinueve de agosto del dos mil treinta**. El **DEUDOR** se compromete a pagar la deuda mediante pagos mensuales de intereses y pago del monto principal al vencimiento. La deuda no tendrá penalización o comisión por pagos anticipados que realice el **DEUDOR**. **TERCERO. INTERESES CORRIENTES:** El crédito devengará intereses corrientes equivalentes al cinco por ciento anual amortizado a treinta años. **CUARTO. DE LOS INTERESES MORATORIOS:** En caso de mora, el crédito devengará intereses moratorios equivalentes a la tasa de interés legal más un recargo del treinta por ciento sobre la misma. **QUINTO. LUGAR DE PAGO:** El **DEUDOR** se compromete a hacer los pagos al que está obligado en virtud de este contrato, en la cuenta bancaria que sea indicada por la **ACREEDORA**. Todo pago deberá ser en la misma moneda del crédito, a saber Dólares. **SEXTO. GARANTÍA HIPOTECARIA:** En garantía del presente crédito, la **DEUDORA** impone **HIPOTECA DE PRIMER GRADO** por la suma de **TRESCIENTOS MIL DÓLARES**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, sobre la FINCA del Partido de Guanacaste, matrícula de folio real número **TREINTA MIL VEINTISÉIS-CERO CERO CERO**, cuya descripción se detalló en el capítulo anterior. La FINCA responde por la suma de capital de TRESCIENTOS MIL DÓLARES, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, más sus respectivos y eventuales intereses, así como las costas personales y procesales de una eventual ejecución. La hipoteca comprende cualesquiera mejoras presentes o futuras, que existieren o se hicieren en la FINCA, aunque las mismas hubieren sido o fueren hechas por terceros, así como cualquier diferencia de cabida en exceso que exista entre la

medida que indique el Registro Público para dicha FINCA y la medida real de ellas, con todo lo cual el **DEUDOR** está de acuerdo. Para el caso de ejecución de la presente garantía, se fija como base de remate el saldo adeudado por concepto de principal e intereses del presente préstamo al momento de presentarse el juicio ejecutivo hipotecario correspondiente, según lo indique la **ACREEDORA**.

SÉTIMO. ESTIPULACIONES GENERALES, AUTORIZACIONES Y RENUNCIAS: Mientras el préstamo esté pendiente de pago: **a)** El **DEUDOR** mantendrá la FINCA que garantiza el presente préstamo en el mejor estado de conservación y atención; **b)** El **DEUDOR** en este acto renuncia al derecho de imputación de pagos relacionados con el presente préstamo. De este modo, los pagos que realice el **DEUDOR** al amparo de este préstamo serán imputados por la **ACREEDORA**, aún durante un eventual proceso de cobro judicial y después del remate del bien dado en garantía; **c)** El **DEUDOR**, expresa e irrevocablemente renuncia a favor de la **ACREEDORA**, a cualquier beneficio de prioridad en un eventual proceso judicial; y **d)** El **DEUDOR**, renuncia a su domicilio, a los requerimientos de pago y a los trámites de juicio ejecutivo.

OCTAVO. VALIDEZ PARCIAL: La nulidad, ineficacia, invalidez o ilegalidad de alguna de las estipulaciones de este contrato, declarada por la Autoridad competente, no afectará la validez, legalidad, eficacia y exigibilidad de las restantes estipulaciones.

NOVENO. NOTIFICACIONES: Los comparecientes declaran bajo la fe de juramento que las direcciones aquí consignadas corresponden al domicilio social o ubicación de las oficinas para personas jurídicas o a la casa de habitación para personas físicas. Las notificaciones de la compareciente relacionadas con el presente crédito o su cesión, deberán realizarse en la dirección del domicilio social del **DEUDOR** indicado en la comparecencia, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo Cuarto de la Ley Número ocho mil seiscientos ochenta y siete, Ley de Notificaciones Judiciales.

DÉCIMO. VOLUNTAD: El presente documento refleja la voluntad de los comparecientes libremente expresada bajo los principios de buena fe y responsabilidad en los negocios. Los comparecientes se comprometen irrevocablemente a realizar todas las gestiones y a firmar todos los documentos adicionales que sean necesarios con el fin de lograr la total inscripción del presente documento en el Registro de Bienes Inmuebles.

ES TODO. El suscrito Notario advierte a los otorgantes del valor y consecuencias legales de sus renunciaciones y estipulaciones, quienes entendidos las aceptan plenamente. Leo lo anterior a los comparecientes, lo aprueban y todos firmamos en San José, a las diez horas del veintinueve de agosto del dos mil veinticinco.-----

-----ILEGIBLE-----ILEGIBLE-----ILEGIBLE-----

LO ANTERIOR ES COPIA EN LO CONDUENTE DE LA ESCRITURA NÚMERO **DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS** VISIBLE AL FOLIO CIENTO OCHENTA Y OCHO VUELTO DEL TOMO OCHENTA DE MI PROTOCOLO. EL SUSCRITO NOTARIO HACE LA ADVERTENCIA DE QUE LA TRASCRIPTIÓN ANTERIOR SE HA HECHO EN LO CONDUENTE Y QUE LO OMITIDO NO MODIFICA, ALTERA, CONDICIONA, RESTRINGE NI DESVIRTÚA LO TRANSCRITO. CONFRONTADA QUE FUE CON SU ORIGINAL, RESULTÓ CONFORME Y LA EXPIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO EN FECHA TRES DE SETIEMBRE DEL DOS MIL VEINTICINCO.

Fecha Actual: 08/09/2025

REGISTRO INMOBILIARIO

Página 1 de 1

INSCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO TOMO:2025

ASIENTO:00692515

CONSECUTIVO:01

001. COMPRAVENTA

PROVINCIA DE GUANACASTE Finca NÚMERO: 00030026 000

000 3-101-690451 SOCIEDAD ANONIMA

002. 2025-00692515-01-0002 HIPOTECA

PROVINCIA DE GUANACASTE Finca NÚMERO: 00030026 000

003. RECTIFICACION DE LINDEROS

PROVINCIA DE GUANACASTE Finca NÚMERO: 00030026 000

000 3-101-690451 SOCIEDAD ANONIMA

***** ÚLTIMA LÍNEA *****

***** LISTA DE ENTEROS *****

Entero : 627391591 Fecha cancelación : 03-09-2025

Entero : 627391923 Fecha cancelación : 03-09-2025

Entero : 627393110 Fecha cancelación : 03-09-2025

***** ÚLTIMA LÍNEA ENTEROS *****

Fecha: 8 DE SETIEMBRE DE 2025

REGISTRO INMOBILIARIO