

**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, ineeficacia, 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 renuncias 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 CONDUcente 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 TRASCRIPCIÓN ANTERIOR SE HA HECHO EN LO CONDUcente 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 \*\*\*\*\*

Enter : 627391591 Fecha cancelación : 03-09-2025

Enter : 627391923 Fecha cancelación : 03-09-2025

Enter : 627393110 Fecha cancelación : 03-09-2025

\*\*\*\*\* ÚLTIMA LÍNEA ENTEROS \*\*\*\*\*

Fecha: 8 DE SETIEMBRE DE 2025

REGISTRO INMOBILIARIO