

9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

**NÚMERO CIENTO TREINTA Y UNO** : Ante mí, **ANDREA HÜTT FERNÁNDEZ** , Notario Público con oficina en la ciudad de San José, Santa Ana, Plaza Murano, octavo piso, oficina de Land & Business Attorneys, comparecen: (i) **REGIS CHARLES JOSE** (nombres) **BONNET** (apellido) de un solo apellido en virtud de su nacionalidad francesa, mayor de edad, casado una vez, empresario, vecino de San José, Escazú, San Rafael, Guachipelín, Avenida Escazú, Edificio AE doscientos dos cuarto piso, oficina cuatrocientos cuatro, actuando en su condición de Gerente, con facultades de **APODERADO GENERALÍSIMO SIN LÍMITE DE SUMA** de la Compañía **AZUR BUENA VIDA FELIZ LIMITADA** , cédula de persona jurídica número tres – ciento dos – ochocientos treinta y un mil doscientos noventa y nueve, domiciliada en San José, Escazú, San Rafael, Guachipelín, Avenida Escazú, Edificio AE doscientos dos, cuarto piso, oficina cuatrocientos cuatro (en adelante la "Vendedora"), existencia, domicilio y personería de dicha sociedad de los cuales la suscrita notario da fe con vista en la cédula jurídica antes indicada. Así mismo, la suscrita Notario da fe que la sociedad está al día con la presentación de la Declaración del Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales, Ley para Mejorar la Lucha contra el Fraude Fiscal; y, (ii) **MICHAEL PAUL** (nombres) **ADAMS** (apellido), de un solo apellido en razón de su nacionalidad estadounidense, mayor de edad, casado una vez, empresario, vecino de cuatrocientos setenta y cuatro cuarenta y ocho Ave, apartamento diecisiete A, Long Island, New York, portador del pasaporte de su país número cinco cuatro ocho nueve cero tres cinco cinco uno; y, (iii) **FREDERICK ALEXANDER JR** (nombres) **DAVIE** (apellido), de un solo apellido en razón de su nacionalidad estadounidense, mayor de edad, casado una vez, empresario, vecino del mismo domicilio que el compareciente Adams, portador del pasaporte de su país número cinco ocho tres ocho cinco cinco ocho cuatro uno, ambos actuando en su condición **PERSONAL** (en adelante los "Compradores"), **Y DICEN: PRIMERO: DESCRIPCIÓN Y COMPRAVENTA DEL VEHÍCULO** : Mani-

fiesta la Vendedora que su representada es la única propietaria del vehículo placas **BLL OCHO UNO**

**CINCO** , con las siguientes características **MARCA** : Mitsubishi; **ESTILO** : Montero Sport Limited;  
**CATEGORÍA** : Automóvil; **CAPACIDAD** : Cinco personas; **SERIE/VIN** : JA cuatro MT cuatro uno R tres  
tres J cero cero uno cuatro seis nueve; **CARROCERÍA** : Todo terreno cuatro puertas; **TRACCIÓN** : Cuatro  
X cuatro; **CHASIS** : K nueve nueve cero tres J cero cero uno cuatro seis nueve; **AÑO DE**  
**FABRICACIÓN** : Dos mil tres; **COLOR** : Negro; **USO** : Particular. **CARACTERÍSTICAS DEL**  
**MOTOR: NÚMERO DE MOTOR** : Ilegible; **MARCA** : Mitsubishi; **NÚMERO DE SERIE** : No indi-  
cado; **MODELO** : Montero Sport Limite; **CILINDRADA** : Tres mil quinientos centímetros cúbicos;  
**CLINIDROS** : Seis; **POTENCIA** : Ciento cuarenta y siete KW; **COMBUSTIBLE** : Gasolina. La Ven-  
dedora en este acto vende y traspa el vehículo antes descrito a los Compradores en partes iguales por la su-  
ma de **SIETE MIL DÓLARES**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, pagados en este  
acto a entera satisfacción de la Vendedora. Todos los gastos de traspaso, timbres legales y honorarios fueron  
debidamente cancelados por la Vendedora y los Compradores en su totalidad y en partes iguales al momento  
de la firma de esta escritura. El traspaso se hace libre de gravámenes y anotaciones como consta en el Re-  
gistro Nacional y con todos los impuestos al día, así como con la revisión técnica vehicular (DEKRA) al día,  
por lo que los Compradores aceptan la venta y traspaso a su entera satisfacción. **SEGUNDO:**  
**DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:** Manifiesta el primer compareciente que su representada es la única  
propietaria de la finca del Partido de Limón, inscrita en la Sección de Bienes Inmuebles del Registro Público  
bajo la matrícula número **CIENTO OCHENTA MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE - CERO**  
**CERO CERO** (en adelante el "Inmueble"), cuya naturaleza es terreno para construir, situada en el Distrito  
Tercero (Cahuita), del Cantón Cuarto (Talamanca), de la Provincia de Limón, Linderos: al Norte: Desa-  
rrollos Caribe Properties Diez Cero Nueve, S.A.; al Sur: Desarrollos Caribe Properties Diez Cero Nueve,  
S.A. y terreno segregado de los Jiménez Picado; al Este: camino público con nueve metros de ancho; y, al O-  
este: Desarrollos Caribe Properties Diez Cero Nueve, S.A., con una medida de **SEISCIENTOS CINCUEN-**  
**TA Y CINCO** metros cuadrados, y con el plano catastrado número L - dos millones trescientos catorce mil  
ochocientos sesenta y seis - dos mil veintiuno, y se encuentra libre anotaciones, gravámenes y de hipotecas,  
anotaciones judiciales o administrativas, al día con los pago de los impuestos de bienes inmuebles.  
**TERCERO: COMPRAVENTA Y ACEPTACIÓN:** La Vendedora vende y traspa el Inmueble descrito  
con anterioridad a favor de los Compradores en partes iguales (siendo cada uno de ellos propietarios de un  
derecho indiviso en co-propiedad equivalente a un medio cada uno) por la suma total de **CIENTO**



NO. 0 246 179 B6

0 1 2 3 1 0 0 2 3 1 1 7 9 1

**PROTOCOLO**

SETENTA Y TRES MIL DÓLARES , moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. Los Com-

1 pradores aceptan la compraventa hecha a su favor. **SIN QUE TOME NOTA EL REGISTRO : CUARTO :**

2 Manifiestan los Compradores que, debidamente apercibidos por la suscrita Notario de las penas que esta-  
3 blece la legislación penal costarricense para los delitos de falso testimonio y perjurio, y sobre las respon-  
4 sabilidades civiles que pueden derivarse de este acto, bajo la fe de juramento **DECLARAN:** que el precio de  
5 venta, así como el monto cancelado en esta transacción por concepto de timbres e impuestos, provienen de  
6 sus ahorros y que realizan la presente declaración en cumplimiento de lo establecido en el artículo quince

7 Ter de la ley número siete mil setecientos ochenta y seis, Ley de Estupefacientes, sustancias psicotrópicas,  
8 drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo,  
9 cuyos alcances conoce y acepta. **QUINTO: REPRESENTACIONES Y GARANTÍAS DE LA**

10 **VENDEDORA:** el representante de la Vendedora manifiesta a nombre de su representada que: (a) La Ven-  
11 dedora es una sociedad debidamente organizada, vigente y existente de conformidad con las leyes de la Re-

12 pública de Costa Rica, y que la Vendedora y su representante tienen el poder y la facultad para traspasar el

13 título de propiedad sobre el Inmueble a favor de los Compradores; (b) La ejecución y otorgamiento de la

14 presente escritura y demás documentos relacionados con esta venta han sido debidamente aprobados y no re-

15 quieren aprobaciones adicionales por parte de los cuotistas de la Vendedora; (c) La Vendedora tiene el de-

16 recho de propiedad absoluto sobre el Inmueble, libre de litigios, opciones, derechos de compra, contratos,

17 compromisos, reclamos y demandas. Así mismo, al día de hoy la Vendedora no ha otorgado, ni forma parte

18 de contratos de opción o promesas de compraventa o cualquier otro contrato o compromiso que requiera una

19 venta, traspaso o cualquier forma de enajenación del Inmueble por parte de la Vendedora; (d) La Vendedora

20 ha ejercido los derechos de posesión como dueña en el Inmueble en forma pública, pacífica e ininte-

21 rrumpidamente y que no hay reclamos de ningún tipo en donde se cuestione o impugne la titularidad de la

22 Vendedora; (e) A conocimiento de la Vendedora, el uso actual y ocupación del Inmueble es conforme con to-

23 das las leyes y regulaciones aplicables y no existen conflictos o disputas con ninguna autoridad guber-

24 namental no terceros. No existen traslapes, ni procesos de expropiación afectando el Inmueble. Todas las

25 mejoras existentes se encuentran dentro de los linderos de la propiedad y no traslapan las áreas afectadas por

26 servidumbres de paso. La Vendedora no ha recibido ninguna notificación de parte de alguna autoridad gu-

27 bernamental y no tiene conocimiento de que alguna de las mejoras existentes incumplan con las dispo-

28 siciones aplicables de uso y zonificación; (f) No hay arrendamientos o derechos de ocupación sobre el In-

29 mueble (en todo o en parte) y no hay reclamos de terceros sobre temas de usucapión o derechos de ocu-

30

1 pación en el Inmueble; (g) Las garantías y representaciones incluidas en esta escritura y en esta cláusula es-  
2 pecífica son verdaderas y no omiten ningún hecho relevante para esta transacción; (h) Todos los permisos y  
3 autorizaciones necesarios para el desarrollo de la construcción del Inmueble, incluyendo los permisos ante la  
4 Municipalidad de Talamanca son válidos, legales y vigentes; (i) El precio de venta incluye los muebles y lí-  
5 nea blanca presentes al día de hoy en la propiedad; (j) La casa construida se vende tal y como está al día de  
6 hoy; y, (k) Las partes acuerdan que la validez y eficacia de la presente venta queda sujeta y condicionada a  
7 que los fondos de la transferencia que realizarán los Compradores se encuentren debidamente acreditados en  
8 la cuentas de la Vendedora, una vez que los fondos se encuentran acreditados, la presente compraventa se  
9 tendrá por efectiva, pudiendo así los notarios cartulantes autorizar y presentar esta escritura al Registro Na-  
10 cional para su debida inscripción. **SEXTO: DE LAS AUTORIZACIONES:** Agrega el primer compa-  
11 reciente, en su condición indicada, que la sociedad que representa (VENDEDORA) fue debidamente auto-  
12 rizada para la realización de esta transacción, mediante el acta número *uno* del libro de Actas de Asamblea  
13 de Cuotistas, celebrada al ser las *doce horas del diecinueve de agosto del dos mil veinticuatro* debidamente  
14 protocolizada mediante la escritura número *ochenta y cuatro* otorgada al ser las *quince horas con treinta*  
15 *minutos del diecinueve de agosto del dos mil veinticuatro* visible al folio *ochenta y seis vuelto* del tomo  
16 *treinta y tres* del protocolo del notario Carlos Roberto Rivera Ruíz, portador de la cédula de identidad nú-  
17 mero uno – cero novecientos cuarenta – cero cuatrocientos veintinueve, debidamente habilitado para el e-  
18 jercicio de sus funciones, de lo que da fe la suscrita Notaria. **SÉTIMO: ADVERTENCIA DEL NOTARIO**  
19 **A LA VENDEDORA SOBRE IMPUESTO SOBRE GANANCIAS DE CAPITAL.** *De conformidad con*  
20 *lo establecido en el artículo quinto del “Reglamento a la Ley de impuesto sobre la Renta”, la suscrita*  
21 *Notario hace constar que para los efectos del artículo veintiocho ter de la “Ley de Impuesto sobre la*  
22 *Renta” se advirtió a la Vendedora sobre su deber de ingresar a las arcas de la Administración Tributaria el*  
23 *importe correspondiente por concepto del impuesto sobre ganancias de capital obtenido, ante lo cual la*  
24 *Vendedora manifiesta que se acoge la excepción del pago correspondiente, por tratarse el inmueble vendido*  
25 *de su residencia habitual y permanente al día de hoy, por lo que exime a la suscrita Notario y a los*  
26 *Compradores de cualquier obligación que pudiera generar el pago de dicho impuesto posterior al día de*  
27 *hoy . SIGUE TOMANDO NOTA EL REGISTRO .* La suscrita Notario hace constar que, con el debido  
28 conocimiento del idioma inglés, le tradujo la presente escritura los comparecientes que manifiestan entender  
29 dicho idioma y, quienes la aceptan firmando la presente escritura. Se advierte a las partes del valor y tras-  
30 cendencia legal de sus renunciaciones y estipulaciones, así como de las cláusulas que envuelven renunciaciones y es-



NO. 0 246 180 B6

0 1 2 3 1 0 0 2 3 1 8 0 1

# PROTOCOLO



tipulaciones implícitas. Se advierte a las partes del valor y trascendencia legal de sus renunciaciones y estipu-

laciones, así como de las cláusulas que envuelven renunciaciones y estipulaciones implícitas. Las partes mani-

fiestan comprender y aceptar dicho valor y trascendencia legal. ES TODO. Se expide un primer testimonio

en el acto de otorgarse la matriz. Leído lo escrito a los comparecientes, lo aprueban y todos firmamos en San

José, a las dieciséis horas del cinco de septiembre del dos mil veinticuatro.

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




  


PROTOCOL

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