

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CERTIFICACION LITERAL  
NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-869830-2022

MATRICULA: 2261--M-000

**NATURALEZA:** CONDOMINIO COMPUESTO POR CIENTO NOVENTA Y TRES FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS APTAS PARA CONSTRUIR QUE SE DESTINARAN A USO HABITACIONAL Y QUE PODRAN TENER UNA ALTURA MAXIMA DE DOS PISOS  
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

**SITUADA EN EL DISTRITO 8-BOLIVAR CANTON 3-GRECIA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA**

**LINDEROS:**

NORTE CALLE PUBLICA SARCHI-GRECIA Y EN PEQUEÑA PARTE FINCA SEGUNDA DE PROYECTOS URBANISTICOS ZION SOCIEDAD ANONIMA  
SUR LOTE SEGUNDO DE PROYECTOS URBANISTICOS ZION SOCIEDAD ANONIMA  
ESTE LOTE SEGUNDO DE PROYECTOS URBANISTICOS ZION SOCIEDAD ANONIMA  
OESTE SERVIDUMBRE AGRICOLA EN MEDIO CIRIMARI SOCIEDAD ANONIMA

**DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO:**

CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL LAS CALAS

CEDULA JURIDICA 3-109-440842 **FINCAS FILIALES:** 193

**ADMINISTRADOR:** MARLENE CRUZ AVILES

CEDULA IDENTIDAD 1-0433-0838

PODER GENERAL SIN LIMITE DE SUMA

PERIODO DEL 10 DE ABRIL DE 2022 AL 10 DE ABRIL DE 2023

INSCRITO POR: 05670004947001 EL 16 DE MAYO DE 2006

**AREA TOTAL:** CIENTO MIL TRES METROS CON TREINTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS

**AREA COMUN:** CUARENTA MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y UN METROS CON CUARENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS

**AREA PRIVADA:** CINCUENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SESENTA Y UN METROS CON NOVENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS

**PLANO:** NO SE INDICA

**IDENTIFICADOR PREDIAL:** 203080002261\_M

**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00418781	000	FOLIO REAL

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY**  
**GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY**

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 313-11776-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 2094242 000

AFECTA A FINCA: 2-00002261 M-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERV Y CONDIC REF: 2151 535 001

CITAS: 314-07679-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 2299980 000

AFECTA A FINCA: 2-00002261 M-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 314-07679-01-0903-001

FINCA REFERENCIA 2299980 000

AFECTA A FINCA: 2-00002261 M-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Regl

la vía pública. **TERCERA. REGLAMENTO DEL CONDOMINIO:** El Reglamento de Administración que registrará la Finca Matriz y Filiales de la totalidad del condominio que nos ocupa.

**CAPITULO PRIMERO. DEL CAMPO DE APLICACIÓN.-** **ARTÍCULO PRIMERO.** Este reglamento será de aplicación obligatoria para todo condómino titular de derechos reales, arrendatarios o subarrendatarios de los condominios que conforman el "CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL CON FINCAS PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS LAS CALAS", el cual se registrará por la Ley Número Siete Mil Treinta y Tres del veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, la presente escritura de dicho condominio y el presente Reglamento. **CAPITULO SEGUNDO. DE LOS ORGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACION.-** **ARTÍCULO SEGUNDO.** Los órganos de Gobierno y Administración del Condominio serán: a) La Asamblea de Condóminos; y b) El Administrador. **CAPITULO TERCERO. ASAMBLEA DE CONDOMINIOS.-** **ARTÍCULO TERCERO.** La Asamblea de Condóminos estará integrada por todos los propietarios de inmuebles del Condominio. Las sesiones serán presididas por un Secretario, el primero dirigirá el debate y el segundo levantará el Acta correspondiente. **ARTÍCULO CUARTO.** Cuando una filial llegue a pertenecer a diversas personas en copropiedad o cuando sobre ella se hayan constituido derechos de usufructo, uso o simple posesión, tanto los copropietarios como los titulares de dichos derechos reales y el nudo propietario deberán estar representados por una sola persona en la Asamblea de Condóminos. **ARTÍCULO QUINTO.** Será posible ejercer la representación de uno o más propietarios mediante el conferimiento de Poder que deberá acreditarse al momento de la celebración de la Asamblea; este poder deberá debidamente autenticado por un profesional en Derecho. **ARTÍCULO SEXTO.** Corresponderá a la Asamblea de Condóminos: a) Aprobar el presupuesto total anual de gastos comunes del Condominio conforme a la presente que hará el Administrador, presupuesto que deberá determinar en detalle todos los egresos y los fondos necesarios para cubrirlos, calcular el monto de las cuotas que cada propietario debe cubrir para los gastos comunes de administración y otros autorizados; b) Nombrar y remover al Administrador; c) Conocer del informe de la administración de los estados de cuenta que el Administrador debe rendir; d) Autorizar las reparaciones y mejoras que se hicieren en las edificaciones en las áreas comunes; e) Acordar la ampliación del Condominio, tanto en áreas comunes como privativas y la adquisición de otros bienes; f) Resolver sobre la materia que la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio pone bajo su competencia y, en general, conocer y decidir en todos los asuntos de interés general para el conjunto de propietarios, acordando las medidas necesarias convenientes para la mejor utilización del condominio y sus servicios. **ARTÍCULO SETIMO.** La Asamblea de Condóminos se reunirá en el lugar que la convocatoria determine. **ARTÍCULO OCTAVO.** La Asamblea de Condóminos se reunirá

33-c

ninio  
verá ad  
intern  
arios d  
LIALES  
ecientos  
stitutiva  
HERNO  
girán el  
DE LA  
nstituida  
me y un  
ARTO  
hubiera  
le dichos  
blea de  
mediante  
ebe estar  
nblea de  
entación  
necesarios  
unes de  
orme de  
mejoras  
to en las  
e la Ley  
odos los  
para una  
e reunir  
eunirá a

menos una vez al año. CAPITULO CUARTO DE LAS CONVOCATORIAS, QUORUM Y ACUERDOS.

ARTICULO NOVENO: La convocatoria de la Asamblea General de Condóminos podrá ser hecha por el Administrador o por los propietarios que representen, por lo menos, un tercio del valor total del condominio. La convocatoria podrá realizarse cuando se considere conveniente, debiendo cursarse comunicación escrita a todos los condóminos, con por lo menos diez días naturales de anticipación. ARTICULO DECIMO: El quórum para la

Asamblea de Condóminos estará formado por los votos que representen un mínimo de dos tercios del valor del Condominio dado en la escritura constitutiva. En segunda convocatoria el quórum se alcanzará con cualquier número de asistentes. Las convocatorias para estas dos sesiones podrán hacerse para el mismo día siempre que estén separadas una de la otra por un lapso de treinta minutos, cuando menos. ARTICULO DECIMO-PRIMERO:

Los acuerdos o determinaciones serán aprobados por los votos de los propietarios que representen la mayoría del valor del Condominio, salvo las siguientes excepciones: PRIMERO: REQUIEREN DE ACUERDO UNÁNIME

DE LA TOTALIDAD DE LOS PROPIETARIOS: a) La modificación del destino general del Condominio; b) La variación del área proporcional de las filiales en relación con el área total del condominio o el área de los bienes comunes; c) La renuncia al Régimen de Propiedad en Condominio, siempre y cuando las parcelas o unidades resultantes no contravengan otras leyes; d) Gravar, vender, o en general enajenar el Condominio en su totalidad; e) Variar las cláusulas de la escritura constitutiva o del reglamento de Condominio y Administración. SEGUNDO:

REQUIEREN EL ACUERDO DE UN NÚMERO DE VOTOS QUE REPRESENTA AL MENOS DOS TERCERAS PARTES DEL TOTAL DEL VALOR DEL EDIFICIO: a) Variar el destino especial de una finca filial; b) Construir nuevos pisos o sótanos, excavar o autorizar a alguno de los propietarios para que efectúe estos trabajos; c) Adquirir nuevos bienes comunes, variar el destino de los existentes o disponer en cualquier forma el modo en que pueden aprovecharse; d) Autorizar el arrendamiento de cosas comunes; y e) Aprobar la reconstrucción parcial o total del Condominio en áreas comunes. ARTICULO DECIMO-SEGUNDO: Cada

propietario tendrá derecho a un número de votos igual al porcentaje que el valor de su propiedad represente en el total del Condominio. ARTICULO DECIMO-TERCERO: Cualquier acuerdo únicamente podrá ser tomado en

Asamblea de Condóminos, de la cual se levantará un Acta que se asentará en el Libro respectivo, el cual deberá estar debidamente legalizado por la Sección de Propiedad en Condominio del Registro Público, en el que se consignarán los acuerdos tomados y serán firmados por el Presidente y Secretario que dirigen la sesión y por los asistentes que lo quisieran hacer. CAPITULO QUINTO DE LA ADMINISTRACIÓN. ARTICULO DECIMO- CUARTO: La administración del Condominio así como de los bienes comunes, con todas sus atribuciones,

corresponde al Administrador, por un período de un año, quien tendrá además las facultades de representante



1680-382521

de la Asamblea de Propietarios dentro de un plazo no mayor de siete días naturales a partir del conocimiento del hecho, será solidariamente responsable con los anteriores administradores por el resultado de tales irregularidades.

ARTICULO DECIMO-SETIMO: Deberá abrirse una cuenta bancaria a nombre del Condominio en la que habrán de depositarse todos los ingresos que se reciban, dentro de las veinticuatro horas siguientes a más tardar, y todo pago se hará girando contra dicha cuenta las sumas respectivas mediante cheque; para atender las operaciones que demanda la Administración del Condominio el Administrador autorizará a la persona o las personas que puedan girar contra dicha cuenta en las condiciones que él determine.

CAPITULO SEXTO. DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.-

ARTICULO DECIMO-OCTAVO: Los propietarios podrán enajenar, gravar o arrendar sus derechos de propiedad. Los adquirentes de los respectivos derechos estarán obligados a respetar el destino general de las edificaciones y en particular el de cada una de las fincas filiales. En caso de venta o traspaso por cualquier título de una filial, el transmitente estará obligado a presentar al notario una certificación emitida por el Administrador del condominio de que se encuentra al día con el pago de sus cuotas para gastos comunes.

ARTICULO DECIMO-NOVENO: Todo propietario de una finca filial estará obligado a contribuir con la ciento noventa y tres avas partes de los gastos comunes, impuestos cuando proceda y otros presupuestos excepcionales; en aquellos casos en donde un propietario tenga construida más de una casa, apartamento o similar en su finca filial, deberá pagar tantas cuotas completas como unidades habitacionales posea. Las cuotas que no se cubran puntualmente harán incurrir al propietario en el pago de una cláusula penal equivalente al cinco por ciento mensual sobre el monto adeudado a partir del quinto día hábil y por el tiempo que dure el atraso, además del pago de ambas costas en el caso de una eventual ejecución. La finca filial queda afectada, como garantía, en forma preferente y desde su origen, por el cumplimiento de las obligaciones pecuniarias que el propietario llegue a tener con el Condominio. Las cuotas se pagarán por mensualidades adelantadas.

ARTICULO VIGESIMO: Los propietarios podrán establecer a su costa servicios para su uso exclusivo, siempre que no perjudiquen ni estorben a los demás propietarios o al público, ni que vayan en detrimento de los otros propietarios o lesionen o afecten el aspecto estético del Condominio, a juicio de la Asamblea de Condóminos o del Administrador. Deberán usar su propiedad de acuerdo con el destino habitacional de la misma. Los propietarios no podrán dedicar su finca filial a distinta finalidad de la dispuesta por el Régimen de Propiedad en Condominio constituido por presente documento.

ARTICULO VIGESIMO-PRIMERO: Todo propietario tiene la obligación de ejecutar en su propiedad y por su cuenta, con la premura que el caso requiera, aquellas reparaciones urgentes cuya omisión pueda producir daños o dificultades a los vecinos o a las estructuras de la edificación, en su solidez o seguridad; en caso de no hacerlo así responderá de los daños y perjuicios consiguientes.

ARTICULO VIGESIMO-SEGUNDO: Los



03

judicial y extrajudicial en su condición de APODERADO GENERAL SIN LIMITE DE SUMA. Podrá su todo o en parte su poder a nombre del Condominio, y deberá desempeñar su cargo con el cuidado con que un buen padre de familia. Tanto su reelección como su remoción corresponden a la Asamblea General de los Condóminos, quien en definitiva determinará los periodos de nombramiento. En el caso de incumplimiento

33-A

deberes y funciones, el nombramiento del Administrador podrá ser revocado libremente por la Asamblea de los Condóminos. El nombramiento de Administrador podrá recaer tanto en personas físicas como jurídicas. La remuneración que deba pagársele al Administrador la fijará la Asamblea de Condóminos encargada del nombramiento. ARTICULO DECIMO-QUINTO: Corresponderá al Administrador: a) La atención y vigilancia

33-A

de los bienes y servicios comunes; b) La atención y cuidado de las instalaciones y servicios generales; c) La realización de todos los actos referentes a la administración y conservación de las edificaciones comunes; d) El mantenimiento higiénico y de las áreas de acceso, pasillos, zonas recreacionales y demás áreas comunes; e) Efectuar los gastos comunes, llevar la contabilidad detallada de todos los movimientos de fondos y el recaudo de las cuotas mensuales por gastos comunes e impuestos, que corresponden a cada propietario; f) Mantener el orden, velando porque no se irrespeten las normas de la moral y las buenas costumbres ni se perturbe en alguna a los propietarios, estando facultado para tomar las medidas que considere pertinentes en contra de quienes perturben el orden y la tranquilidad, e imponer, conforme a lo dispuesto en el artículo veintidós de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, todas las sanciones, llámense prevenciones escritas, sanciones o multas, a los condóminos. En caso de reiteración de la infracción queda facultado además para imponer sanciones dispuestas por el artículo veintidós de dicha Ley contra los ocupantes de inmuebles que no sean propietarios; g) Expedir las certificaciones de las sumas que los propietarios adeuden por concepto del pago de las cuotas que les corresponde satisfacer; esa certificación, debidamente refrendada por un Contador Público Autorizado, constituirá título ejecutivo hipotecario; h) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea de Condóminos; i) Vigilar el trabajo de los empleados que atiendan los diversos servicios del Condominio, cuyo nombramiento y remoción estará a su cargo; j) Realizar y ordenar las reparaciones necesarias de los diversos servicios cuando se interrumpan o funcionen anormalmente; k) Abrir y manejar las cuentas bancarias que considere necesarias para mantener una buena contabilidad; l) Determinar los lugares en que deban colocarse rótulos, antenas radio receptoras de televisión, o de aparatos de frecuencia modulada y otros similares; m) Tomar las medidas adecuadas para regular el estacionamiento de vehículos en los lugares de aparcamiento del Condominio y vigilar que tal estacionamiento produzca ordenadamente. ARTICULO DECIMO-SEXTO: Si el Administrador designado llegare a tener conocimiento de alguna irregularidad cometida por quien le haya precedido en el ejercicio del cargo y no lo pone en conocimiento



33-6

33-0

33-0

33-0

33-0

33-0

propietarios podrán escoger libremente el diseño, la fachada de sus casas, el color de la pintura y los exteriores siempre y cuando sean acordes con un estilo neocolonial, pero no podrán construir con estructuras prefabricadas, y los techos de las unidades habitacionales deberán ser acabados con teja nicaragüense o colorada; además, el área mínima de construcción será de cien metros cuadrados. **ARTÍCULO VIGESIMO-TERCERO:** Los propietarios o quienes de él deriven su derecho deberán abstenerse, en todo caso, de ejecutar actos que impliquen disminuyan la utilización de los servicios en las instalaciones comunes. **ARTÍCULO VIGESIMO-CUARTO:** En cuanto a estacionamientos y parqueos internos se dispone que, por su naturaleza de área común, no pertenecen en exclusiva a ninguno de los propietarios, razón por la cual ningún condómino u ocupante del inmueble podrá reservar en ellos áreas de uso preferencial para su filial. **ARTÍCULO VIGESIMO-QUINTO:** Queda prohibido arrojar objetos y basura en los accesos o áreas comunes generales; de igual forma está prohibido acumular basuras en las fincas filiales o quemarla en el interior de las mismas, así como interrumpir u obstaculizar con esa basura los accesos del Condominio. **ARTÍCULO VIGESIMO-SEXTO:** Está prohibida la tenencia de materiales explosivos, inflamables, tóxicos, antihigiénicos o que puedan producir enfermedades infecto-contagiosas, así como cualquier material que entrañen peligro para la seguridad de las edificaciones o perjudiciales para las personas, o de aquellos otros materiales que produzcan malos olores, humo o cualquier otra clase de molestias, o que puedan atentar contra la salud en cualquier forma. **ARTÍCULO VIGESIMO-SETIMO:** Todo propietario queda obligado a permitir la ejecución de trabajos de reparación de los elementos comunes. **ARTÍCULO VIGESIMO-OCTAVO:** Los propietarios, o arrendatarios, deberán evitar molestias para los demás por el uso indebido de su finca filial. **ARTÍCULO VIGESIMO-NOVENO:** Cuando una reparación se origine por la culpa o negligencia de algún propietario o quien en su nombre ocupa la finca filial, el costo de esa reparación será pagado íntegramente por el propietario, quien a su vez podrá luego dirigir su acción judicial ante quien proceda si él no ha sido el causante del daño. **ARTÍCULO TRIGESIMO:** El arrendamiento o cesión de derechos que haga el propietario no lo exime del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que le imponen la Ley, la escritura constitutiva del Condominio y/o este Reglamento. **CAPITULO OCTAVO DE LAS DISPOSICIONES FINANCIERAS:** **ARTÍCULO TRIGESIMO-PRIMERO:** El Administrador gestionará ante las autoridades correspondientes el pago de los impuestos nacionales y municipales, siempre que sea posible, y cada propietario deberá pagar la parte proporcional de impuestos que le corresponden, cumplidamente. **ARTÍCULO TRIGESIMO-SEGUNDO:** Cuando se elabora el presupuesto se señalará la remuneración que corresponda pagar al Administrador y a los empleados del Condominio. **ARTÍCULO TRIGESIMO-TERCERO:** El presupuesto anual de ingresos y egresos se confeccionará asignando a cada propietario su contribución, conforme al porcentaje señalado para cubrir los gastos.

En el evento que las sumas fijadas no fueren suficientes para cubrir los gastos y hubiere déficit, se comunicará a la Asamblea de Condóminos a fin de tomar las medidas necesarias para resolver el problema. CAPITULO

NOVENO. DE LAS MULTAS Y SANCIONES.- ARTÍCULO TRIGESIMO-CUARTO: Las faltas cometidas por los propietarios y por quienes de éstos deriven sus derechos serán sancionadas conforme a las disposiciones de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. ARTÍCULO TRIGESIMO-QUINTO: Cuando el propietario no

habite, utilice ni ocupe el inmueble, quienes lo habiten, utilicen u ocupen responderán de las infracciones contempladas por la Ley, sin perjuicio de la responsabilidad civil solidaria del propietario. El Administrador del Condominio, previo otorgamiento de poder por parte del condómino respectivo, podrá ejercer acción de desahucio en contra del ocupante no propietario que en forma reiterada infrinja el Reglamento del Condominio o altere la convivencia normal de todos los condóminos. ARTICULO TRIGESIMO-SEXTO: Si quien cometiere las

infracciones hubiere derivado su derecho del propietario, como acto previo se informará a éste para que trate de superar los problemas, y de no lograrse la solución se procederá conforme a lo dispuesto en el artículo anterior.

ARTICULO TRIGESIMO-SETIMO: Conforme a lo dispuesto en el artículo décimo-quinto de este Reglamento, el Administrador del Condominio podrá pedir a la autoridad judicial competente que aplique al infractor, sea éste propietario u ocupante por cualquier título, una multa equivalente a un salario base conforme a lo dispuesto por el artículo quince de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. Las sumas así generadas se destinarán a mejoras en el condominio; todo sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan. CAPITULO

DECIMO. DE LA EXTINCION DEL CONDOMINIO, DESTRUCCION Y RECONSTRUCCION.- ARTICULO TRIGESIMO-OCTAVO: La extensión del Régimen de Propiedad Horizontal, así como lo relativo a la destrucción y reconstrucción de las edificaciones, se regulará conforme a las disposiciones del capítulo octavo de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. CAPITULO UNDÉCIMO DE LA MODIFICACIÓN DE LA

MEDIDA DE CADA FINCA FILIAL.- ARTÍCULO TRIGESIMO-NOVENO: Las fincas filiales anteriormente mencionadas no se convertirán en fincas matrices, pero si se permitirá la reunión y la división de dos o más de dichas fincas filiales y la segregación de una o más fincas filiales tal y como lo estipula la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. CAPITULO DUODÉCIMO DE LA RESOLUCION DE DISPUTAS ARTICULO

CUADRAGESIMO: En caso de que surgiera una disputa entre los condóminos, ya sean propietarios o inquilinos, deberán acudir en primera instancia al Administrador, quien después de escuchar los alegatos de ambas partes resolverá las diferencias en un plazo no mayor a cinco días. En caso de continuar el problema se convocará a una Asamblea de Condóminos, que resolverá definitivamente la controversia. Si existiera una disputa entre un propietario o condómino en calidad de inquilino y la Administración, podrá ser conocido por Asamblea de



Condóminos. Lo acordado por la Asamblea de Condóminos obliga a todos los propietarios e inquilinos. Cual propietario o inquilino que estime lesionado su derecho podrá establecer su reclamo dentro de los tres siguientes a la firmeza del acuerdo en primera instancia ante la misma Asamblea y, posteriormente, en caso de persistir su inconformidad, se substanciará mediante el proceso sumario estatuido en el Código Procesal Civil.

**CAPITULO DECIMO TERCERO** DE LA APROBACIÓN Y MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO DEL CONDOMINIO. **ARTÍCULO CUADRAGESIMO-PRIMERO**

Para su plena validez, el Reglamento deberá ser aprobado por unanimidad de propietarios conforme a la escritura constitutiva. La modificación sólo podrá realizarse por mayoría calificada conforme al artículo veintisiete inciso a) aparte quinto de la Ley Número Siete Mil Novecientos Treinta y Tres.

**CUARTA. ACUERDOS DE LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS:** Agrega el compareciente señor Vargas Murillo, en su carácter de apoderado de "PROYECTOS URBANISTICOS ZION, S.A.": Que constituido en Asamblea General de Propietarios en este acto y por estar representada la totalidad de propietarios del condominio se acuerda por unanimidad lo siguiente:

**PRIMERO:** Tener por constituido el condominio que por el presente documento se crea, así como aprobar el Reglamento Interno de Condominio y Administración que regirá dicho condominio, el cual consta en este instrumento. **SEGUNDO:** Designar como Administrador por un período de un año al citado señor OSCAR

EDUARDO VARGAS MURILLO, de calidades dichas, en su carácter personal, quien presente en este acto acepta dicho nombramiento. **TERCERO:** Solicitar que se expida la cédula jurídica correspondiente, solicitando

igualmente al Registro que se inscriba cada finca filial en cabeza de su dueña, la sociedad mencionada, estimándose cada una de ellas para efectos fiscales en la suma de un colón. **B) SUSTITUCION DE GARANTIA-** Presente

en este acto el señor (Jorge Arturo Montoya López, casado una vez, contador, de este domicilio, cédula de identidad número uno-cuatrocientos sesenta y ocho-ochocientos tres, como apoderado especial con facultades

suficientes para este acto de "ILSANA, S.A.", de esta plaza (Barrio Escalante: avenida siete, calles veinticinco y veintinueve, número dos mil quinientos veinticuatro), sociedad inscrita en el Registro Mercantil al tomo ciento

noventa y siete, folio doscientos veinticuatro, asiento doscientos dieciséis, cédula jurídica número tres-ciento uno-cero treinta y siete mil doscientos uno, personería de la que el suscrito notario da fe con vista del poder especial que

consta en la escritura pública número setenta y cinco-veintiuno, otorgada en esta ciudad y notaría a las ocho horas y treinta minutos del veinticuatro de abril del año en curso, manifiesta que en lo que a su representada pueda

corresponder en su carácter de acreedora del crédito hipotecario que pesa sobre el inmueble número cuatrocientos dieciocho mil setecientos ochenta y uno-cero cero cero antes descrito y que es la finca de origen del condominio

aquí constituido, el sometimiento al régimen de propiedad en condominio de dicho inmueble ha sido autorizado por

Administ  
4x406  
4x407  
CD Jorin  
Sust Gar  
5  
7 ALICIA  
✓

Poder  
especial



$$770 \times 192 = 149376$$

$$\begin{array}{r} 565 \\ 10492 \\ 14-1 \end{array}$$

$$\begin{array}{r} 624 \\ \$150.000 - (193 FF) \\ 100.000 \\ \$250.000 = \end{array} \quad (419782.000)$$

dicha sociedad acreedora. Ahora bien, continúan manifestando los citados don Jorge Arturo y don Oscar Eduardo, cada uno en nombre de sus respectivas representadas, que al haber desaparecido jurídica y registralmente la referida finca número cuatrocientos dieciocho mil setecientos ochenta y uno-cero cero cero en virtud de su sometimiento al régimen de propiedad en condominio, convienen en SUSTITUIR LA GARANTIA de la hipoteca inscrita en la Sección de Hipotecas del mencionado Registro en cinco mil cuatrocientos noventa y dos, secuencia cero cero cero cuatro, como en efecto lo hacen, pasando a garantizar dicha obligación, además de la finca número cuatrocientos dieciocho mil setecientos ochenta y dos-cero cero cero del Partido de Alajuela que continúa conservando su condición de garantía por la misma responsabilidad que le fue asignada en el expresado crédito, las ciento noventa y tres fincas filiales primarias individualizadas antes descritas, respondiendo cada una de las primeras ciento noventa y dos de esas filiales por la suma de setecientos setenta y ocho dólares, moneda de los Estados Unidos de América, y la filial número ciento noventa y tres por el monto de seiscientos veinticuatro dólares, misma moneda estadounidense. En todo lo demás quedan firmes, valideros e incólumes los demás términos y condiciones establecidos en la referida obligación hipotecaria. SIN QUE TOME NOTA EL REGISTRO: Manifiesta el señor Montoya López, siempre en su carácter de apoderado especial de la acreedora hipotecaria que fue mencionada, que su mandante se compromete a cancelar parcialmente el crédito indicado cada vez que la respectiva deudora le efectúe abonos al mismo por montos no inferiores a cincuenta mil dólares, moneda de los Estados Unidos de América, evento en el cual habrá de liberar una cantidad de fincas filiales que sea acorde con el importe de los abonos recibidos. SIGA TOMANDO NOTA EL REGISTRO: Finalmente expresan los otorgantes, en la condición con que cada uno de ellos comparece, que dejan amplia e irrestrictamente facultado al notario autorizante de este instrumento para que por razón al pie del testimonio y al margen de la matriz, adicione, corrija, aclare u omita cualquier cita o dato necesario para la inscripción de la presente escritura, a cuyo efecto le otorgan Poder Especial. Advertí a los otorgantes el valor, trascendencia y alcances legales de sus renunciaciones y estipulaciones. Extiendo un primer testimonio para "ILSANA, S.A.". Leído lo escrito a los comparecientes, lo aprobaron y todos firmamos en San José, a las dieciséis horas y treinta minutos del cuatro de mayo del año dos mil seis. OSCAR VARGAS M.- J.A.M.L.- LUIS DIEGO ACUÑA D.

Lo anterior es copia exacta de la escritura número setenta y ocho-veintuno, visible al folio sesenta frente del tomo veintuno de mi protocolo. Confrontada con su original ante los comparecientes dichos, resultó conforme y lo expido como primer testimonio a solicitud de "Insana, S.A.", a quien lo entrego en el mismo acto de otorgarse la matriz.

$$\begin{array}{r} 565 \\ 10492 \\ 1-4-1 \end{array}$$

OP  
V. n. g.  
15-8-96

Luis Oscar Acuña

Sello  
Plano



1680-3822527



**REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 50892--F-000**

---

**PROVINCIA:** ALAJUELA **FINCA:** 50892 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: F **DERECHO:** 000  
**SEGREGACIONES:** NO HAY  
**NATURALEZA:** FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO SESENTA Y  
DOS APTA PARA CONSTRUIR QUE SE DESTINARA A USO HABITACIONAL Y  
QUE PODRA TENER UNA ALTURA MAXIMA DE DOS PISOS  
**SITUADA EN EL DISTRITO 8-BOLIVAR CANTON 3-GRECIA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA**  
**LINDEROS:**  
**NORTE :** ACCESO SIETE  
**SUR :** PARQUE  
**ESTE :** FINCA FILIAL NUMERO SESENTA Y TRES  
**OESTE :** PARQUE

**MIDE:** TRESCIENTOS METROS CUADRADOS  
**VALOR PORCENTUAL:** 0.5037  
**VALOR MEDIDA:** 0.005  
**PLANO:**A-1073496-2006

**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
200002261M	000	FOLIO REAL

**VALOR FISCAL:** 26,776,474.00 COLONES  
**PROPIETARIO:**  
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
**ESTIMACIÓN O PRECIO:** VEINTICUATRO MIL SETECIENTOS CINCUENTA  
DOLARES  
**DUEÑO DEL DOMINIO**  
**PRESENTACIÓN:** 2022-00315973-01  
**CAUSA ADQUISITIVA:** REMATE  
**FECHA DE INSCRIPCIÓN:** 02-JUN-2022

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA:** NO HAY  
**GRAVAMENES o AFECTACIONES:** SI HAY

**SERVIDUMBRE TRASLADADA**  
**CITAS:** 313-11776-01-0901-001  
**FINCA REFERENCIA** 2094242 000  
**AFECTA A FINCA:** 2-00050892 F-000  
**CANCELACIONES PARCIALES:** NO HAY  
**ANOTACIONES DEL GRAVAMEN:** NO HAY

SERV Y CONDIC REF:2151 535 001  
CITAS: 314-07679-01-0901-001  
FINCA REFERENCIA 2299980 000  
AFECTA A FINCA: 2-00050892 F-000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA  
CITAS: 314-07679-01-0903-001  
FINCA REFERENCIA 2299980 000  
AFECTA A FINCA: 2-00050892 F-000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA  
CITAS: 327-04225-01-0901-001  
FINCA REFERENCIA 2112132 000  
AFECTA A FINCA: 2-00050892 F-000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA  
CITAS: 395-16981-01-0914-001  
FINCA REFERENCIA 00112132-000  
AFECTA A FINCA: 2-00050892 F-000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA  
CITAS: 395-16981-01-0915-001  
FINCA REFERENCIA 00112132-000  
AFECTA A FINCA: 2-00050892 F-000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 13-02-2023 a las 20:14 horas