

4503

312-004



R6F.

**MUNICIPALIDAD DE ESCAZU
INGENIERIA MUNICIPAL
PERMISO DE CONSTRUCCION
MOVIMIENTO DE TIERRAS**

,bres:

Municipal: €10.

Fiscal: €2.

Propietario: <i>Condominios Alambre.</i>		PERMISO No. <i>91252</i>
(Para personas jurídicas) Representante: <i>Morris Von Feingebloff</i>		Cédula: <i>3-101-106311-06.</i>
Calidades de/ley: <i>Casado, Empresario</i>		Cédula: <i>1-312441.</i>
Propiedad situada en: <i>San Rafael Escazu.</i>		Teléfono: <i>28-9659.</i>
Inscrita en el Registro Público de la Propiedad, Partido San José		Distrito: <i>San Rafael</i>
Tomo:	Folio:	No.:
Registro del Catastro Municipal No.: <i>521-211-005-004 (9661)</i>		Impuestos Municipales a: Fecha: <i>3-5-91</i>
Permiso para: <i>CONSTRUCCION.</i>		
Planos construcción completos aprobados Oficina Centralizadora Permisos		
Fecha: Monto Timbre de Construcción Cancelado:		
Plano catastrado timbrado No.: <i>51-894647-90</i>	Alineamientos MOPT: Carretera: Fluvial:	
Valor de la Obra: <i>4980000-</i>	Area o longitud: <i>140 m².</i>	
Profesional Responsable: <i>Manuel Velazquez Cordoba</i>	Empresa Constructora: <i>HERREERA ASOC.</i>	No. Inscripción CEIA: <i>10-0245 / CS-1209.</i>
Observaciones:		
Firma Propietario/Representante		Firma Profesional Responsable
ESPACIO PARA USO DE LA MUNICIPALIDAD DE ESCAZU		
Recibido Ingeniería Municipal: <i>[Firma]</i>	Fecha Recibido: <i>3/5/91.</i>	PERMISO Fecha: <i>11 Junio 91</i>
Notificación No.	Inspector Municipal:	Fecha:
Alineamiento Municipal:		Revisión de sitio Inspector Municipal Firma: Fecha:
Restricciones:		
Monto Derechos de Construcción: <i>498000-</i>	Fecha Cancelación Derechos: <i>11/6/91</i>	
Monto Multas por inicio anticipado:	No. Comprobante de pago: <i>138664</i>	
Este permiso tiene una validez, para inicio de la obra, (salvo restricción específica) de seis meses a partir de la fecha de otorgado. Cualquier cambio menor en la obra deberá ser anotado y firmado en la copia de los planos depositados en Ingeniería Municipal, personalmente por el Profesional Responsable de la obra. Cambios mayores requerirán la presentación de planos complementarios.		
Firma Ejecutivo Municipal		Firma Ingeniero Municipal



COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE C. R.

CONTRATO DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA CONSULTORIA

73233

FECHA 8 de Enero de 1991

CONTRATO N°

Entre nosotros

CONDONINIOS ALHAMBRA S.A.

3-101-106311-06

y

EMPRESA CONSTRUCTORA HERRERA ASOCIADOS S.A.

CS-1209

N° Cédula

suscritimos el presente

Consultor o empresa

N° Cédula

N° Registro

12 FEB. 1991

contrato de consultoría que se registró por las siguientes cláusulas:

1.- Ambas partes declaran que tienen capacidad jurídica para suscribir el presente contrato, que conocen y acogen en todos sus extremos las condiciones que establecen el Reglamento para la Contratación de Servicios de Consultoría en Ingeniería y Arquitectura, y el Arancel para Edificaciones respectivo, que registró con el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de C.R. en base a esta relación contractual.

2.- El propietario contrata con el consultor, los servicios de consultoría indicados en la tabla que se presenta a continuación, para la ejecución de un proyecto de

Oficinas y bodegas administrativa subicado en el distrito **San Rafael** del cantón **Escazu** de la provincia **San José**El valor estimado de las obras es de **2.590.000.00**

(Dos millones quinientos noventa mil

exactos

colones) para los fines de la estimación preliminar de los honorarios profesionales

P R O Y E C T O S	FASE	SERVICIOS	TARIFA MINIMA VIGENTE	TARIFA CONTRATADA
	(1) PLANOS Y DOCUMENTOS	Estudios preliminares	(a) 0.5%	
		Anteproyecto	1.00 ó 1.5%	1.5 %
		Planos de construcción y especificaciones técnicas	3.00% (Interés Social) 4.00% (Otros)	4.0 %
		Presupuesto	0.5% (Global) 1.0% (Detallado)	
		Licitación y adjudicación	0.5%	
	(2) CONTROL Y EJECUCION	Supervisión		
		Inspección	3.00%	
		Dirección Técnica	3.00% (Interés Social) 5.00% (Otros)	5.0 %
		Administración	12.0%	
	TOTAL CONTRATADO			10.5 %
Tarifa aplicable ☐ Repetitiva ☒ Prototipo				

O T R O S	SERVICIOS		TARIFA MINIMA VIGENTE	TARIFA CONTRATADA
	Estudios básicos		(b)	
	Fiscalización de inversiones		1.5 %	
	Otros servicios		(c)	
	TOTAL CONTRATADO			%
	Tarifa aplicable ☐ Reintegro de costo más porcentaje ☐ Precio global o suma alzada			

NOTAS:

a-) Se calculará bajo la modalidad de precio global o suma alzada, pero no será inferior al 0.5% del valor estimado de las obras.

b-) Se calculará con base en el sistema de reintegro de costos, más una suma fija o porcentaje de esos costos.

c-) Se calculará por cualquiera de los sistemas: precio global o suma alzada, o bien mediante el reintegro de costos más porcentaje o suma fija.

3.- El monto de los honorarios provisionales, según los porcentajes y el valor estimado del proyecto pactados en la cláusula anterior, es de **271.950.00**

Descientos setenta y un mil novecientos cincuenta exactos

colones).

Los honorarios definitivos se determinarán según lo establecen el Reglamento y el Arancel mencionados en la cláusula primera de este contrato.

4.- La forma de pago de los servicios de consultoría será el siguiente:

a- Adelanto contra firma de contrato: **135.975.00**

b- Pagos parciales según etapa:

De acuerdo a etapa de construcción

5.- Los plazos para entrega y aprobación de los informes, estudios, planos, en sus distintas etapas serán los siguientes:

Plazo de entrega por parte del consultor

Plazo de aprobación del cliente

6.- También serán aplicables dentro de los términos de esta contratación las siguientes disposiciones especiales, según lo establecen el Reglamento y el Arancel mencionado en la cláusula primera:

a-) En caso de que el proyecto se contrate por etapas, las partes contratantes declaran que se ha cumplido lo establecido en el artículo 39 del Reglamento, bajo pena de las sanciones de la cláusula primera.

b-) Los alcances de los servicios contratados, en caso de ser aplicables, son los establecidos en el Reglamento y el Arancel. En caso de ser necesario podrán ampliarse por adendum al presente contrato.

c-) En el caso de que durante la etapa constructiva la obra sea realizada por una empresa inscrita en el CFIA, se podrán variar los honorarios profesionales, cambiar la dirección técnica por la inspección; y el profesional responsable de la empresa constructora asumirá para todos los fines legales, la dirección de obra y la responsabilidad civil de la misma en cuanto a esta etapa. Estos cambios deberán ser incluidos en la fórmula especial diseñada por el CFIA, para tener validez y la misma constituirá adendum al presente contrato.

7.- Quedan autorizadas ambas partes para Protocolizar ante Notario el presente contrato, y así consignarle fecha cierta notarial, si es de su interés, sin que sea necesaria la presencia de la otra parte.

8.- En cumplimiento del artículo 53 de la Ley Orgánica y del artículo 64 del Reglamento Interior del CFIA, firmamos en la ciudad de **Escazu**

a los **10** días del mes de **Enero** de 19 **91**

Propietario

Céd. 1-311-441

Consultor o
Empresa

IC-0295

1-516-833

C:

Firma de Profesional Responsable

N° Carné

Céd.

OTTO ROJAS V.

ABOGADO

Ced # 3-101-106311-06

1 Morris Von Feigenblatt Ro-
2 jas conocido como Morris
3 Von Feigenblatt y Rojas y
4 Phillip Feigenblatt Rojas
5 conocido como Phillip Von
6 Feigenblatt y Rojas, cons-
7 tituyen la Sociedad Anónima
8 denominada CONDOMINIOS ALHAM-
9 BRA SOCIEDAD ANONIMA. Presi-
10 dente con representación ju-
11 dicial y extrajudicial. Nota-
12 rio público José Milton Mora-
13 les Ramírez. Escritura otor-
14 gada en San José a las nue-
15 ve horas cinco minutos del
16 ocho de febrero de mil nove-
17 cientos noventa. Sección Mer-
18 cantil.



MERC

T. R. J. M. B. B.

X V2 T.377 AS.11228

13/FEB/90 08:59/00

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

1	
2	
3	REGISTRO PUBLICO
4	inscrita en la Sección de <u>MERCANTIL</u> CON
5	Tomo(s) <u>605</u> A-DICIONAL
6	Folio(s) <u>34</u>
7	Número(s) _____
8	Aniento(s) <u>44</u>
9	Dice: \$ Pagados
10	Ltdo
11	Fecha <u>13-3-90</u>
12	
13	
14	REGISTRO PUBLICO
15	SECCION MERCANTIL
16	CEDULAS JURIDICAS
17	Número: <u>106311</u>
18	FECHA: <u>13 MAR 1990</u>
19	Funcionario autorizante: 
20	
21	
22	
23	
24	REGISTRO PUBLICO
25	SECCION DE MICROFILM
26	ROLLO <u>#52</u> IMAGEN <u>3010</u>
27	FECHA <u>14 MAR 1990</u>
28	
29	
30	

1 NUMERO CUATRO: Ante mf., José Milton, Morales Ramírez, Notario Pú-
2 blico de San José, comparécierpn los señores Mórris Von Feigenblatt
3 Rojas conocido como Mórris Von Feigenblatt y Rojas, casado dos ve-
4 ces, Licenciado en Economía y Ciencias Empresariales, con cédula
5 uno-trescientos doce-cuatrocientos cuarenta y uno y Phillip Fei-
6 genblatt Rojas conocido como Phillip Von Feigenblatt y Rojas, di-
7 vorciado, Sociologo, con la cédula número uno-tres uno tres-cinco
8 cuatro siete, ambos mayores y vecinos de San José y dijeron: Que
9 son hermanos de sangre y que constituyen una Sociedad Anónima su-
10 jeta a las siguientes estipulaciones. PRIMERA: La sociedad se de-
11 nominara CONDOMINIOS ALHAMBRA SOCIEDAD ANONIMA, pudiendo abreviar-
12 se CONDOMINIOS ALHAMBRA S.A SEGUNDA: Tendrá su domicilio en la
13 ciudad de San José pudiendo establecer pudiendo establecer agen-
14 cias y sucursales en cualquier lugar de la República o fuera de
15 ella. TERCERA: El plazo será de setenta años a partir del día de
16 hoy. CUARTA: La sociedad tendra por objeto el comercio en general,
17 la agricultura y la industria tambien en general, y, señaladamente
18 la construcción, el lotec y la urbanización de fincas. Para cum -
19 plir sus fines podrá adquirir, comprar, vender, hipotecar, arren-
20 dar, enajenar y en cualquier forma, poseer, explotar y disponer
21 de toda clase de bienes muebles e inmuebles, derechos reales y per-
22 sonales, títulos valdres y en cualesquiera otros derechos y títu-
23 los al portador, además otorgar fianzas, a socios o extraños siem-
24 pre que en virtud de ello perciba una retribución económica. Podrá
25 formar parte de otras sociedades. QUINTA: El capital social es la
26 suma de TRESCIENTOS MIL COLONES EXACTOS, representado por tres -
27 cientas acciones comunes y nominativas ^{por adición} suscritas y pagadas en di-
28 nero efectivo, en la siguiente proporción: El socio Morris Von Fei-
29 genblatt y Rojas, suscribe y paga ciento cincuenta y una acciones
30 El socio Phillip Von Feigenblatt y Rojas suscribe y paga ciento



Nº 006

Nº 136606 F

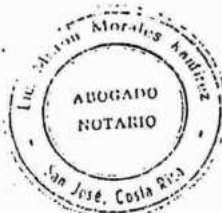
FEBRUARY 1963

PROTOCOLO

cuarenta y nueve acciones, de lo anterior da fé el suscrito Notario. SEXTA: Cada año al treinta de setiembre se practicará inventario y balance, en la confección de éste se estimará los valores del activo por el precio del día, los créditos dudosos por su valor probable, no debiendo figurar en el activo los créditos incobrables. SETIMA: Los socios celebrarán una reunión anualmente, la misma será ordinaria, y será, tres meses después de finalizado el año económico. En esa asamblea se conocerá lo siguiente: a) Discutir y aprobar o no el informe sobre los resultados del ejercicio anual que presenten los administradores y tomar sobre el las medidas que juzguen oportunas. b) Acordar la distribución de utilidades conforme lo que al respecto se indicará más adelante. c) Nombrar y revocar cuando proceda el nombramiento de los administradores. Extraordinariamente se reunirán cuando sean convocados por el Presidente del Consejo de Administración y en estas asambleas se conocerá de los puntos enunciados en la convocatoria respectiva. Las convocatorias para asambleas ordinarias o extraordinarias se harán mediante publicación en el Diario Oficial "La Gaceta", quince días antes de verificarse la Asamblea, no contándose en este plazo ni el día de la publicación de la convocatoria, ni el de celebración de la asamblea. Podrá prescindirse de la convocatoria cuando estando reunida la totalidad de los socios, así lo acuerden, haciéndose constar tal circunstancia en el acta correspondiente, la que deberá ser firmada en tal caso por todos los socios. Para que en una asamblea Ordinaria haya quórum, en primera convocatoria deberá estar representada en la misma por lo menos la mitad de las acciones con derecho a voto y las resoluciones serán válidas únicamente cuando se tomen con el voto de las que representen más de la mitad de la totalidad de ellas. En las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias en virtud de segunda convocatoria formara quórum

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
5
6
7
8
9
0
1
2
1
1
1

1 cualquier número que concurran, y los acuerdos se tomarán por más
2 de la mitad de los votos presentes. La primera y segunda convoca-
3 toria pueden hacerse simultáneamente, para oportunidades que es-
4 tarán separadas cuando menos por el lapso de una hora. El presi-
5 dente y el Secretario del Consejo de Administración lo serán tam-
6 bién de las Asambleas Generales y a falta de cualquiera de ellos
7 el que los socios designen. OCTAVA: Son atribuciones de la Asam-
8 blea General de Accionistas; a) Nombrar y revocar cuando proceda
9 el nombramiento de los administradores, b) llenar las vacantes
10 temporales o definitivas de los Consejeros, c) Resolver o acordar
11 acerca de la fusión de la sociedad con otra u otras, ch) Disolver
12 prematuramente la sociedad; d) Nombrar liquidadores, e) Fijar las
13 dietas o los sueldos de los administradores y demás empleados de
14 la sociedad y f) Discutir y aprobar los estatutos y las demás a-
15 tribuciones que por ley o por este pacto le corresponden. NOVENA
16 Los negocios serán administrados por un Consejo de Administración
17 o Junta Directiva formada por tres miembros que serán Presidente;
18 Secretario y Tesorero. Corresponde al Presidente la representación
19 judicial y extrajudicial de la sociedad, con las atribuciones de
20 Apoderado Generalísimo sin limitación de suma, conforme al artí-
21 culo mil doscientos cincuenta y tres del Código Civil. podrá,
22 previo acuerdo del Consejo, sustituir total o parcialmente su
23 mandato en otro u otros miembros del Consejo, revocar las susti-
24 tuciones que hiciere y hacer otras de nuevo. Los miembros del
25 consejo durarán en su cargo por todo el plazo de la compañía.
26 DECIMA: De las atribuciones del Consejo de la Administración:
27 Son atribuciones del Consejo o Junta Directiva; a) Dictar los
28 estatutos o reglamentos de la Sociedad; b) Nombrar gerentes,
29 apoderados, agentes o representantes, cuando lo crea conveniente
30 y con las denominaciones que estimen adecuadas, para atender los



Nº 007

Protocolo
tres

Nº 136607 F

PROTOCOLO

negocios de la Sociedad o aspectos especiales de estos, y confe-
rir a tales personeros las atribuciones necesarias; c) Formular
el memorial de la situación social, con balance, pérdidas o bene-
ficios habidos, cuenta de dividendos, informes sobre acciones sin
redimir en su caso; ch) Promover o impulsar los trabajos de la em-
presa y organizarlos del modo que mejor convenga a los intereses
sociales. El Consejo se reunirá ordinariamente cada mes y extraor-
dinariamente cuando lo convenga el presidente o mejor dicho lo con-
voque. Las reuniones se efectuarán en el domicilio de la Compañía
y habrá quórum cuando estén presentes por lo menos la mitad de sus
miembros y sus resoluciones serán válidas cuando sean tomadas por
la mayoría de los presentes, caso de empate quien actúe como pre-
sidente del Consejo presidirá con doble voto. El Consejo deberá
llevar un libro en el que se asentará las actas de sus reuniones
con indicación del lugar y fecha en que se celebra la misma consig-
nando el número de asistentes y haciendo constar si los acuerdos
han sido tomados por unanimidad o por mayoría. Si los interesados
así lo piden, se hará constar en el acta literalmente los votos
salvados y las razones de los mismos. El acta debe ser firmada por
el que preside y por el Secretario, o quien haga sus veces, DECIMA
PRIMERA: De las ganancias, pérdidas y fondo de reserva legal: De
las utilidades líquidas se separará un cinco por ciento para for-
mar un fondo de reserva legal, cesando esta obligación una vez que
alcance el diez por ciento del capital. Sobre el remanente se dis-
tribuirán los dividendos en proporción a las acciones de cada so-
cio. En la misma forma soportarán las pérdidas si las hubiere.
DECIMA SEGUNDA: De la disolución de la sociedad: La sociedad se
disolverá por el vencimiento del plazo o por cualquiera de las
causas previstas en el artículo doscientos uno del Código de Co-
mercio, cuando alguna de las mismas se produjere. Acordada la di-

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO PÚBLICO
SECCIÓN MERCANTIL
DEPTO. DE CALIFICACIÓN

El suscrito Registrador autoriza la inscripción del presente documento

Fecha

7 MAR 1991

REGISTRO
DESDE 6 MAR 1990

1 solución de la sociedad, la Asamblea General, con el quórum de ley
2 procederá al nombramiento de un liquidador y fijará las atribucio-
3 nes de éste. DÉCIMA TERCERA: La vigilancia de la sociedad estará
4 a cargo de un Fiscal nombrado por la Asamblea General por un pla-
5 zo de diez años; este cargo se regirá por lo que dispone la sec-
6 ción séptima, capítulo séptimo, Libro primero del Código de Comercio
7 Constituidos los comparecientes en Asamblea General, por unanimi-
8 dad de votos toman los siguientes acuerdos que declaran firmes :
9 a) Aprobar los estatutos y tener por definitivamente constituida
10 la sociedad a partir de este momento y b) Hacer los primeros nom-
11 bramientos para el primer período, así: Presidente el socio MORRIS
12 VON FEIGENBLATT Y ROJAS, de calidades ya indicadas; Secretario,
13 el socio PHILLIP VON FEIGENBLATT Y ROJAS, de calidades ya indica-
14 das, y Tesorero, Doña NORMA ISABEL ROJAS TREJOS, mayor, casada
15 una vez, de oficios domésticos, de este vecindario y con cédula
16 número uno-seis dos cero-cinco uno ocho; además nombran Fiscal al
17 señor AUGUSTO ROJAS TREJOS, soltero, estudiante, cédula número
18 uno-seis seis dos-cero nueve siete, vecino de San José, quienes
19 estando presentes en el acto, aceptan sus cargos, firman y todos
20 entran en posesión de los mismos. Expido un primer testimonio.
21 Leído lo escrito a los otorgantes lo aprueban y firmamos en San
22 José a las nueve horas cinco minutos del ocho de febrero de mil
23 novecientos noventa.-----
24 -----MILTON-----MORRIS V. FEIGENBLATT-----
25 -----PHILLIP V. FEIGENBLATT ROJAS-----NORMA ROJAS DE VON FEIGENBLATT
26 -----AUGUSTO ROJAS TREJOS-----
27 Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura número cuatro,
28 visible al Folio cinco vuelto del Tomo número tres de mi Protocolo.
29 Confrontada con su original resultó conforme y la expido como un pri-
30 mer testimonio en el acto de firmarse la escritura principal.



Nº 063123 G

El Suscrito Notario hace constar, que el edicto correspondiente salió publicado
el doce de marzo de mil novecientos noventa. Asimismo, solicita se expida la
cédula jurídica respectiva. San José, doce de marzo de mil novecientos noventa.

[Handwritten signature]



J. ROJAS V.
ABOGADO



342
11228



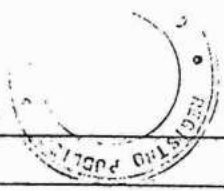
Nº 142107 A1

1 Adicional a la escritura número ANTE MI: José Milton Mo-
2 otorgada ante el mismo notario en rales Ramírez, Notario
3 San José a las nueve horas cinco mi- Público de San José.
4 nutos del ocho de febrero de mil no- comparecen los señores
5 vecientos noventa y presentada al Morris von Feigenblatt
6 Diario del Registro público bajo el y Rojas y Phillip von
7 Tomo 377 Asiento 11228. En San José a Feigenblatt y Rojas, am-
8 las doce horas del cinco de marzo de bos de calidades y nú-
9 mil novecientos noventa. Notario José meros de cédulas indica-
10 Milton Morales Ramírez. MERCANTIL. das en la principal que
11 se dirá, y dicen: Que
12 adicionan la escritura otorgada ante mí en San José a las nueve
13 horas cinco minutos del ocho de febrero de mil novecientos noven-
14 ta, presentada al Diario, del Registro Público según el Asiento
15 uno uno dos dos ocho, Tomo tres siete siete, en el sentido de que
16 el domicilio exacto de los otorgantes es Condominio El Estoril si-
17 to en Rohrmoser del Restaurante Los Antojitos cien metros al nor-
18 te, cincuenta al oeste y setenta y cinco al sur, asimismo en que
19 las acciones y demas Títulos valores que emitiera la sociedad se-
20 rán firmados por el Presidente y el Secretario de la misma. Es
21 todo. Expido un primer testimonio. Leído lo escrito a los otorgan-
22 tes lo aprueban y firmamos en San José a las doce horas del cinco
23 de marzo de mil novecientos noventa.-----
24 MILTON MORALES--MORRIS V. FEIGENBLATT Y ROJAS====
25 -----PHILLIP V. FEIGENBLATT Y ROJAS-----
26 La anterior es copia fiel y exacta de la escritura número veinti-
27 dos visible al Folio veintinueve vuelto del Tomo tres de mí proto-
28 colo. Confrontado con su original resultó conforme y lo expido
29 como un primer testimonio en el acto de firmarse la escritura
30 principal.

COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NÚMERO VEINTIDOS VISIBLE AL FOLIO VEINTINUEVE VUELTO DEL TOMO TRES DE MÍ PROTOCOLO. CONFRONTADO CON SU ORIGINAL RESULTÓ CONFORME Y LO EXPIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO EN EL ACTO DE FIRMARSE LA ESCRITURA PRINCIPAL.

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

REPUBLICA DE COSTA RICA
MINISTERIO DE ECONOMIA
DIRECCION DEL REGISTRO PUBLICO



[Handwritten signature]

REGISTRO PUBLICO

Inscrito en la Sección de MERCANTIL CON
605 PRINCIPAL
Tomo(s) 34
Folio(s) 44
Número(s) 44
Asiento(s) 44
Dros. \$ Pagos

[Handwritten signature]
M. LLO 12-5-90
SISTEMA DE REGISTRO PUBLICO

REGISTRO PUBLICO	
SECCION DE MICROFILM	
ROLLO	3295
# 52	
14 MAR. 1990	

REGISTRO PUBLICO
15 MAR. 1990
República de Costa Rica