

AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO		INFORME DE AVALÚO	
<b>OFICINA</b>	214 - DIRECCION DE BIENES	214-3080102056280F-2026-C	
<b>PROPÓSITO DEL AVALÚO</b>	Bienes temporales		
<b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b>			
Banco Nacional de Costa Rica	Céd. Jurídica 4000001021		
<b>NOMBRE DEUDOR (S)</b>			
Mejías	Álvarez	Carlos	Céd. Identidad 116700515
<b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b>			
Banco Nacional de Costa Rica	Céd. Jurídica 4000001021		
<b>Proporción de Derechos</b>			
100%			
<b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>			
Provincia:	03 - CARTAGO		
Cantón:	08 - EL GUARCO		
Distrito:	01 - EL TEJAR		
Localidad:	Condominio Valle Ilios ( Margarita) Filial 15-58 de dos niveles.		
<b>DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO</b>			
Condominio Horizontal Residencial Margarita, Filial 15-58 sobre Avenida 2°, Tejar del Guarco, Cartago. Coordenadas: punto #1 tomado en sitio con GPS, punto #2 tomado hoja SNIT			
<b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b>			
Inscripción de	la Finca Filial	Id. Predial Finca Matriz:	3080100049660M
Según	el Registro y el Plano	Id. Predial Finca Madre:	3080101582720F
FINCA FILIAL N°	15-58	Factor de Copropiedad:	0,024000000000000
Plano de catastro N°	<b>C-2251583-2020</b>	195,00 m2	Finca Madre: 7 555,50
Identificador Predial	<b>3080102056280F</b>	195,00 m2	Finca Matriz: 8 283,63
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Áreas Privativas: 8 240,73
Escritura constitutiva	0,00 m2 Demasia:	NO	Áreas Comunes: 42,90
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal Habitacional con Construcción		
<b>AVALÚO</b>			
VALOR DEL TERRENO	¢38 704 770,00		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	¢68 556 454,00		
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>	<b>¢107 261 224,00</b>		
VALOR EN LETRAS: CIENTO SIETE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y UN MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO COLONES			
Tiempo estimado para la venta del bien:	12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	Local
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:	Casa de habitación
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢68 556 454,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			
SÍ			
OBSERVACIONES GENERALES	Se trata de un terreno ubica en condominio residencial horizontal de alta densidad, que se ubica en una zona céntrica en el Tejar del Guarco en Cartago, cerca de escuelas, comercios, centro de salud y otros, también cuenta con todos los servicios básicos de electricidad, aguas, internet, sistema de tratamiento de aguas residuales, aceras, alumbrado público, seguridad y áreas verdes. El condominio colinda al Este con el Río Coris, la edificación se encuentra a 40 m del cuerpo de agua dentro del trazo del área con pontencial a inundación segun mapa de la CNE, lo cual es un factor de vulnerabilidad a considerar. Según plano de catastro, se indica un frente de 8,50 metros, dato no coincidente con el derrotero y la medición en sitio, siendo que corresponde a 5,52 metros. En sitio se logra verificar que existe un tercer nivel, en apariencia se trata de una terraza sin techar no contemplada en el área consignada en el plano de catastro, por lo que se recomienda rectificar documentos registrales según normativa, se trata de un área que supera más del 10% , la misma no será contemplada dentro del presente informe pericial. No se condiciona por corresponder a Bien Adjudicado.		
Nombre del Perito	Guido Alonso Vargas Mesen / Código # 358		
Tipo de Profesional	Arquitecto / Perito externo		Firma del Perito
Código Perito SIACC	775	Emp.	Identificación N° 1-1026-0782
Nombre de la empresa			Cód. Empresa 00000358
Nombre y firma representate legal de la empresa	No aplica		
Fecha inspección:	28 enero 2026	Fecha informe:	28 enero 2026
Números telefónicos para contacto	8346-7047 /		
Correo electrónico / Dirección WEB	guidovargas12@yahoo.com		

HOMOLOGACIÓN		214-3080102056280F-2026-C									
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO Y CONSTRUCCIONES								TC: ₡ 500,80/\$			
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ₡/m <sup>2</sup>		515 695,07		850 000,00		719 234,04		636 363,64		0,00	
Área	148	223	1,0000	100	1,0000	94	1,0000	110	1,0000		0,0000
Edad	2	2	1,0000	2	1,0000	2	1,0000	2	1,0000		0,0000
Areas comunes	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000		0,9374
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000		0,8803
Negociación			1,0000		0,9800		0,9800		1,0000		1,0000
Factor de Homologación			1,0000		0,9800		0,9800		1,0000		0,0000
Valores Homologados		515 695,07		833 000,00		704 849,36		636 363,64			
<b>VALOR DEL BIEN</b>											
Valor conclusivo		₡724 738 /m2									
Área		148,00 m2									
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>₡107 261 224,00</b>									
<b>DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO</b>											
<b>LINDEROS ACTUALES</b>											
<b>NORTE</b>	Avenida 2					Calle privada					
<b>SUR</b>	Finca filial 15-28					Casa de habitación					
<b>ESTE</b>	Finca filial 15-59					Terreno					
<b>OESTE</b>	Finca filial 15-57					Casa de habitación					
<b>COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05</b>											
<b>PRECISIÓN</b>											
<b>VÉRTICE</b>	<b>ESTE</b>					<b>NORTE</b>					<b>Altitud</b>
1	504 324					1 088 502					1 406
2	504 320					1 088 494					1 406
<b>Plus Code:</b> R2VQ+JP6, Provincia de Cartago, El Tejar											
<b>DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES</b>											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
1	Casa en Condominio Valle Ilios (Condominio Margarita, Tejar del Guarco) con 8 años de construida. Contacto Alonso Alvarado: 25931010 y 88956525, 3 dormitorios, 2 S.S terreno de 189m2 y construcción de 223m2	Oferta	25931010 / 88966525			28/1/2026					
		Coordenadas	Este		Norte						
2	Casa en Condominio Valle Ilios (Condominio Margarita, Tejar del Guarco) con 7 años de construida. Contacto Mauren Viquez, 2 dormitorios, 2 S.S terreno de 149m2 y construcción de 100m2	Oferta	72332229/ 83140720			28/1/2026					
		Coordenadas	Este	503 903	Norte	1 088 511					
3	Casa en Condominio Valle Ilios (Condominio Margarita, Tejar del Guarco) con 8 años de construida. Contacto Maria Paula, 2 dormitorios, 2 S.S terreno de 121m2 y construcción de 94m2					28/1/2026					
		Coordenadas	Este	504 082	Norte	1 088 483					
4	Venta de Casa Condominio Valle Ilios, Tejar del Guarco, Cartago. Contacto Melissa Vargas Tel 50683416426	Oferta	<a href="https://kwdeleste.com/casa-venta-el-guarco/9074513">https://kwdeleste.com/casa-venta-el-guarco/9074513</a>			28/1/2026					
		Coordenadas	Este		Norte						
5		Coordenadas	Este		Norte						

AVALÚO INDIVIDUAL						214-3080102056280F-2026-C							
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO													
Características	SUJETO	COMPARABLES											
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor		
VALOR €/m <sup>2</sup>		244 370,86		177 623,65		164 444,44		0,00		0,00			
Área	134,28	151	1,0395	203	1,1461	225	1,1857		1,0000		1,0000		
Frente	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000		1,0000		1,0000		
Servicios 1	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000		1,0000		1,0000		
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000		1,0000		1,0000		
Vía	3	3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000		1,0000		1,0000		
Ubicación	5	3	0,9503	5	1,0000	5	1,0000		1,0000		1,0000		
Negociación			0,9000		0,9000		1,0000		1,0000		1,0000		
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		
Factor de Homologación		0,8890		1,0315		1,1857		1,0000		1,0000			
Valores Homologados		217 255,77		183 220,15		194 982,53							
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO													
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE											
	1,0000	Área afectada		0,00 m2									
	1,0000	Área afectada		0,00 m2									
	1,0000	Área afectada		0,00 m2									
VALOR DEL TERRENO													
Valor conclusivo	€198 486 /m2	Área				Factor secciones				1,0000			
		195,00 m2											
<b>VALOR UNITARIO FINAL</b>						<b>€198 486,00 /m2</b>							
<b>VALOR TOTAL DEL TERRENO</b>						<b>€38 704 770,00</b>							
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS TERRENOS COMPARABLES													
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta							
1	Lote en Condominio - 151 m <sup>2</sup> - €36,900,000 lote ubicado en un exclusivo condominio en Tejar, Cartago, cuenta con agua, luz Todos los servicios públicos disponibles Para más información: 7031 4150, se escuchan ofertas	Oferta	<a href="https://www.facebook.com/groups/842279765819827/posts/24425262683761537/">https://www.facebook.com/groups/842279765819827/posts/24425262683761537/</a>			28/1/2026							
		Coordenadas	Este		Norte								
2	Se vende lote en condominio. El lote tiene una medida de 203 m2. Precio de venta \$72,000 Tel 85501717	Oferta	<a href="https://www.inhauscr.com/propiedades/20516">https://www.inhauscr.com/propiedades/20516</a>			28/1/2026							
		Coordenadas	Este		Norte								
3	El Tejar   Venta de lote en Condominio en Tejar de Cartago El Tejar, El Guarco, Provincia Cartago €37.600.000		<a href="https://casas.trovit.co.cr/listing/el-tejar-venta-de-lote-en-condominio-en-tejar-de-cartago.C1A1FqIHnJI">https://casas.trovit.co.cr/listing/el-tejar-venta-de-lote-en-condominio-en-tejar-de-cartago.C1A1FqIHnJI</a>			28/1/2026							
		Coordenadas	Este		Norte								
4													
		Coordenadas	Este		Norte								
5													
		Coordenadas	Este		Norte								
VALOR DE MERCADO DE LAS CONSTRUCCIONES													
Forma de explotación	Área m <sup>2</sup>	Valor Unitario	Valor Total			VUT años		Edad años	Estado				
Casa de habitación	148,00	463 219,28378	68 556 454,00			70		4	MB				
OTRAS OBRAS INCLUIDAS													
Forma de explotación	Área m <sup>2</sup>	VUT años	Edad años	Estado		Estado de Conservación de las Construcciones	O MB B I R D M MM DM	ÓPTIMO					
								MUY BUENO					
								BUENO					
								INTERMEDIO					
								REGULAR					
						DEFICIENTE							
						MALO							
						MUY MALO							
						DEMOLICIÓN							

DESCRIPCION DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-3080102056280F-2026-C	
<b>VIAS DE COMUNICACION</b>		<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>	
Tipo de ruta	Secundaria	Caño	SÍ
Material	Asfalto	Cuneta	SÍ
Ancho de vía	6,80 m	Cordón	SÍ
Acera	SÍ	<b>ACCESO A LA FINCA</b>	
		Calle privada	
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>		<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ a 300 m
Electricidad	SÍ JASEC	Transporte Público	SÍ a 200 m
Agua Potable	SÍ Municipal	Edificios Comerciales	SÍ a 550 m
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ a 100 m
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 460 m
Medidores instalados	Teléfono Agua y Electricidad		
		Clase social	
		Media	
		Clase social zonas cercanas	
		Media	
		Densidad poblacional	
		Alta	
		Actividad del lugar	
		Residencial horizontal	
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>			
Frente principal:	5,52 m	Nivel sobre calle:	0,00 m
Fondo:	18,25 m	Pendiente %	3
Relación:	3,3061594	Tipo de vía:	3
Servicios	S1 4	Ubicación: Medianero	
	S2 16		
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:			NO
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):			Bueno
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia a construcción	40,00 m
		Posibilidad de daños	Alto
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica
		Riesgo deslizamiento	Ninguno
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 92,40%			
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>			
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>		
28/1/2026	El inmueble cuenta con gravamees, sin embargo estos no afectan la explotación del bien.		
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble: NO			
<b>OBSERVACIONES</b>			
Se trata de un terreno ubica en condominio residencial horizontal de alta densidad, que se ubica en una zona centrica en el Tejar del Guarco en Cartago, cerca de escuelas, comercios, centro de salud y otros, tambien cuenta con todos los servicios basicos de electricidad, aguas, internet, sistema de tratamiento de aguas residuales, aceras, alumbrado público, seguridad y áreas verdes. El condominio colinda al Este con el Río Coris, lo cual es un factor de vulnerabilidad a considerar. Según plano de catastro, se indica un frente de 8,50 metros, dato no coincidente con el derrotero y la medición en sitio, siendo que corresponde a 5,52 metros.			

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-3080102056280F-2026-C	
<b>CONSTRUCCIONES</b>			
Tipo de construcción existente:	Vivienda de 2 niveles	Uso predominante: Residencial Horizontal	
Estado de la edificación:	Existente	Avance: 100% Presupuesto <span style="float: right;">¢</span>	
Nombre del Profesional Responsable de la obra:	No aplica		
Nombre del Desarrollador:	No aplica		
Número de Contrato CFIA:	No aplica	No.de licencia (permiso) municipal de construcción: No aplica	
Documentos de construcción adicionales:	No aplica		
Propiedad utilizada por:	Nombre:	En desuso	
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal:	148,00 m2	Porcentaje de cobertura: 64% Año de construcción: 2022	
<b>DETALLE DE ELEMENTOS</b>			
<b>TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:</b>		<b>NÚMERO DE NIVELES:</b> 3	
VCO3			
Estructura Mampostería de bloques de concreto Paredes Mampostería de bloques de concreto y Gypsumn Entrepiso Concreto Estruc. Techo Metálica Cubierta HG Estructural Cielos Gypsum Pisos Porcelanato Fachada Con volúmenes y ventanales amplios.	<b>Sistema eléctrico:</b> Cableado entubado: <u>      </u> Sí Total <u>      </u> Interruptor: <u>      </u> Tablero eléctrico (caja de breaker): <u>      </u> Sí <u>      </u> Disyuntor <u>      </u> Estado General: <u>      </u> Bueno <i>*Inspección vía muestra*</i>		
Aposentos Sala, comedor y cocina, cuarto de pilas, corredor, bodega, estudios, 3 dormitorios, 2 servicios sanitarios completos, 1 servicio sanitario sin ducha, cochera y terraza.	<b>Sistema de evacuación pluvial:</b> Canoas y bajantes: <u>      </u> Sí Total <u>      </u> Estado: <u>      </u> Otro sistema (indique): <u>      </u> Bueno <u>      </u>		
Parqueos 2 Ubicación: En edificación cubierto	<b>Tanques de Gas:</b> Gas LP: <u>      </u> Ubicación: <u>      </u> <i>En caso de encontrarse dentro, adjuntar fotografías de la ubicación y estado</i>		
Otros	<b>Estado Físico y de Mantenimiento General:</b> Paredes <u>      </u> Bueno <u>      </u> Cielos <u>      </u> Bueno <u>      </u> Pisos <u>      </u> Bueno <u>      </u> Cubierta <u>      </u> Bueno <u>      </u>		
Red de agua caliente Si			
Tanque captación de agua No			
<b>APRECIACIÓN VISUAL DE DESPLOME</b>			
<b>Fisuras</b> Repellos <u>      </u> Ninguno <u>      </u> Pisos <u>      </u> Leve <u>      </u>	<b>Apreciación visual de desplome</b> Paredes <u>      </u> Ninguno <u>      </u> Pisos <u>      </u> Ninguno <u>      </u> Cielos <u>      </u> Ninguno <u>      </u>		
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>			
Estado de la edificación:	Existente	Avance:	
<b>DESCRIPCIÓN</b>			
<b>PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN</b>			
Etapas	% avance acum.	% de giro	Detalle de avance esperado
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
			Se recomienda un primer giro: <span style="float: right;"><b>0,0%</b></span> Equivalente al: <b>Del monto destinado a construcción</b> <i>Los rubros de avance propuestos sirven como referencia para revisar el progreso del proyecto, pero el constructor puede sustituirlos por otras obras de valor equivalente, siempre respetando el orden lógico de construcción.</i>
<b>OBSERVACIONES</b>			
Se trata de una casa de habitación de 2 niveles ubicada en una zona residencial (Condominio horizontal) en buen estado de conservación. Los acabados son buenos y no presenta problemas de filtración o humedad. La edificación se ubica a 40 mts de un cuerpo de agua (zona potencial a inundación). En sitio se logra verificar que existe un tercer nivel en apariencia se trata de una terraza sin techar no contemplada en el área consignada en el plano de catastro, la misma no será contemplada dentro del presente informe pericial. La edificación no cuenta con acceso al cielo raso por lo que no se dispone de fotografía del sistema eléctrico por cielo. La vivienda se ubica a 25 m de la planta de tratamiento y no cuenta con el servicio de electricidad ni agua potable.			

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-3080102056280F-2026-C



Entorno y vía



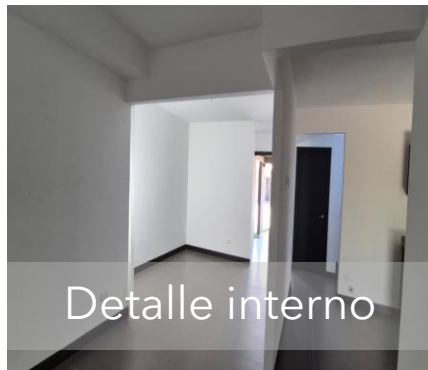
Frente



Cochera



Sala y comedor



Detalle interno



Cocina



Servicio Sanitario



Caja de breaker



Gradas internas

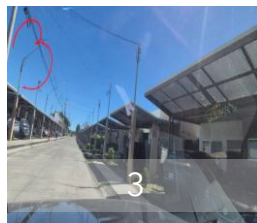
**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**



1



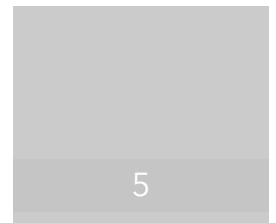
2



3



4



5

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-3080102056280F-2026-C



Dormitorio



Armarios



Dormitorio



Servicio sanitario



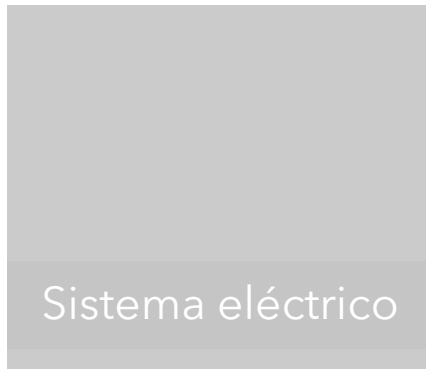
Armarios



Terraza tercer nivel



Terraza primer nivel



Sistema eléctrico



Perito en sitio

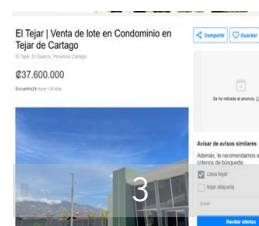
**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES TERRENOS**



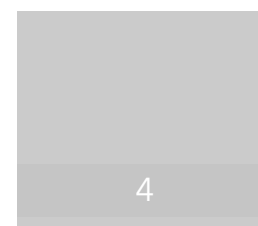
1



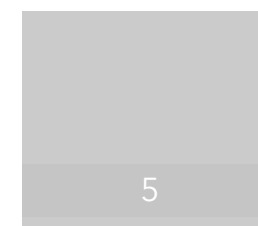
2



3



4



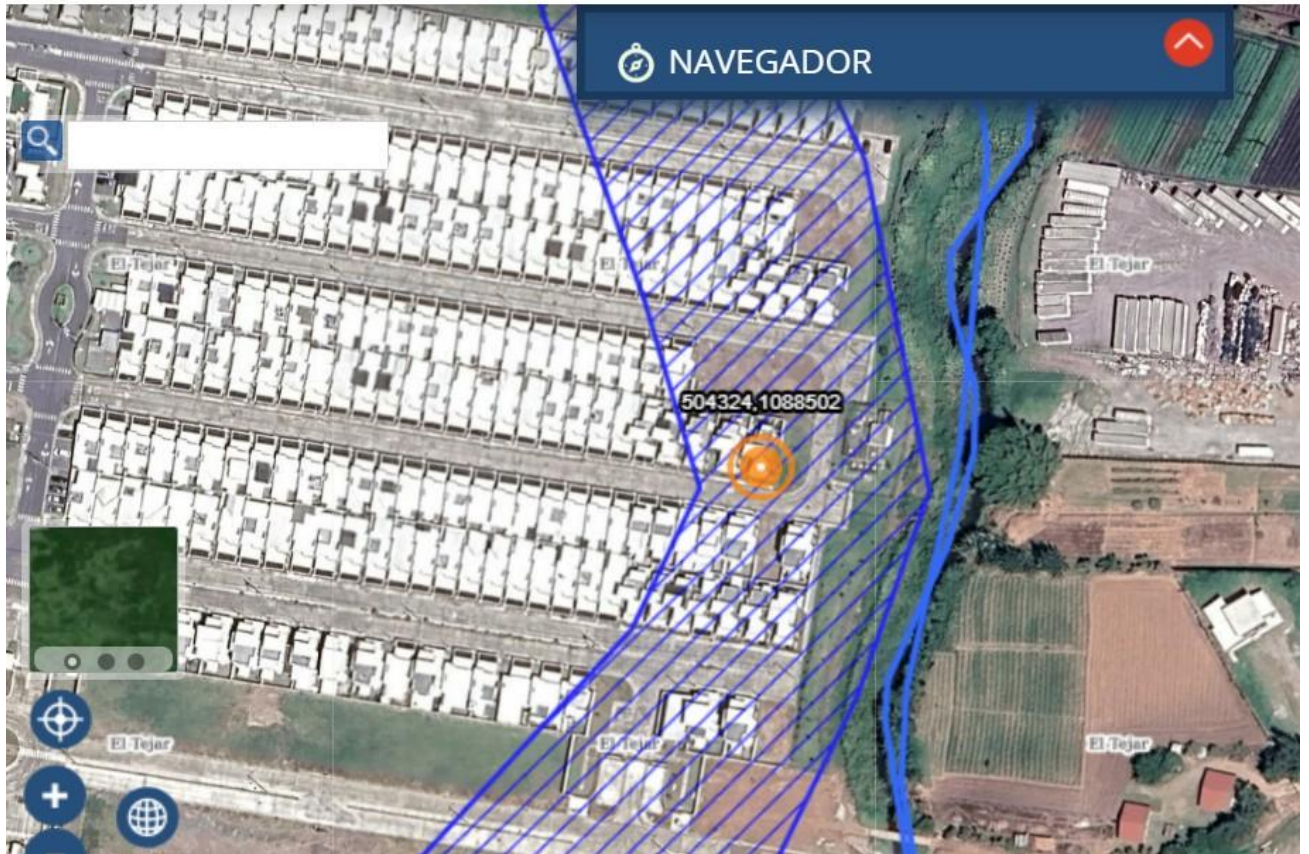
5

PLANO DE CATASTRO

214-3080102056280F-2026-C



CR05-...



PLANO DE CATASTRO

214-3080102056280F-2026-C

**REGISTRO INMOBILIARIO**  
SUBDIRECCIÓN  
CATASTRAL

INSERCIÓN No:  
**3-2251583-2020**

Fecha: 19/12/2020 15:10:17  
Registrador: LOCAL REGISTRADOR AJUAN CORDOBA  
Inscripción: 3-2251583-2020

Catastro Nacional  
**2020-121886-C**  
22/12/2020 08:33:08  
Ingreso

Contrato 933264  
Fecha 18/12/2020  
Visado CIA

NÚMERO DE ENTERO BANCARIO  
000305942847

UBICACIÓN GEOGRÁFICA  
HOJA TOBOSÍ 3445-IV-21  
ESCALA 1:10000

CONDominio CONSTRUIDO RESIDENCIAL LOTE 15 EN CONDominio HORIZONTAL RESIDENCIAL MARGARITA NÚMERO 1 CON F.F.P.I. 1 ETAPA OBRAS

CÓDIGO OCR 890513  
APCA 356555

CONDominio

DISEÑO DE CONJUNTO EN PRIMER NIVEL  
ESCALA 1:4000

LINEA	A C I M U T	DIST.(m)
1 - 2	277° 48' 2"	1.11
2 - 3	007° 48' 2"	5.50
3 - 4	277° 48' 2"	5.52
4 - 5	187° 48' 2"	5.50
5 - 6	277° 48' 2"	1.52
6 - 7	187° 48' 2"	12.75
7 - 8	007° 48' 2"	8.15
8 - 1	007° 48' 2"	12.75

DERROTERO DE 1º NIVEL

LINEA	A C I M U T	DIST.(m)
F1 - M22	220° 52' 5"	38.84
F2 - M36	184° 31' 9"	37.14

AMARRE DE F.F.P.I. #15

LINEA	A C I M U T	DIST.(m)
4 - M11	315° 37' 3"	203.24
3 - M12	002° 35' 5"	125.81
4 - F2	286° 33' 4"	187.80
3 - F4	277° 48' 1"	17.28

AMARRES DE F.F. #15-58 1º NIVEL

LINEA	A C I M U T	DIST.(m)
1 - 2	277° 48' 2"	5.00
2 - 3	007° 48' 2"	2.90
3 - 4	277° 48' 2"	1.90
4 - 5	007° 48' 2"	5.40
5 - 6	007° 48' 2"	1.50
6 - 7	007° 48' 2"	2.70
7 - 8	007° 48' 2"	3.35
8 - 9	187° 48' 2"	3.35
9 - 10	007° 48' 2"	2.15
10 - 11	187° 48' 4"	0.25
11 - 12	187° 48' 2"	5.15
12 - 13	277° 48' 2"	1.00
13 - 1	187° 48' 2"	2.24

DERROTERO DE 2º NIVEL

LINEA	A C I M U T	DIST.(m)
7 - M11	316° 15' 8"	205.17
8 - M12	278° 45' 1"	184.23
7 - F3	003° 38' 4"	129.74
8 - F4	088° 34' 2"	19.70

AMARRES DE F.F. #15-58 2º NIVEL

DETALLE EN PLANTA DE PRIMER NIVEL  
Escala 1:500

DETALLE EN PLANTA DE SEGUNDO NIVEL  
Escala 1:500

NOTAS DE LEVANTAMIENTO  
LINDEROS EXISTENTES  
LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONO ABIERTA  
EFECTOR ANGULAR ESTADADO 3"ST -  
EFECTOR LINEAL ESTADADO 0.8mm

NOTA DE USO  
USO HABITACIONAL

NOTAS GENERALES  
TODAS LAS COTAS ESTAN DADAS EN METROS  
MODIFICA AL PLANO CATASTRAL C-1931447-2016 DE FINCA M3363  
SE DESLANCHA BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO  
FRENTE DE ACCESO DEL VERTICE #1 AL VERTICE #6 ES DE 8.15m

NOTAS DE COLINDANTES  
TODAS LAS FINCAS FILIALES SON PROPIEDAD DE  
GREEN MOUNTAIN GROUP SOCIEDAD ANONIMA

AREA COMUN LIBRE COMO  
CALLE Y ACERAS, ESTACIONAMIENTOS, JUECOS INFANTILES,  
PARKINGS, ZONAS VERDES, AREA RECREATIVA, LAGUNA DE RETARDO,  
ZONA DE PROTECCION DE RIO CORIS,  
AREA DE PROTECCION DE POZO, SERVIDUMBRE SANITARIA, RETIRO,  
PLANTA DE TRATAMIENTO, PASO PEATONAL,  
Y AREA COMUN CONSTRUIDA COMO

AREA DE BALSAPERO CADERA DE SEGURIDAD, TALLERES DE  
MANTENIMIENTO, TANQUE DE ALMACENAMIENTO, ESTACION DE  
BOMBEO, PLANTA DE TRATAMIENTO, SON PROPIEDAD DE LOS CONDOMINIOS  
DEL CONDOMINIO CONSTRUIDO RESIDENCIAL LOTE 15 EN CONDOMINIO  
HORIZONTAL RESIDENCIAL MARGARITA NÚMERO 1 CON F.F.P.I. 1 ETAPA  
OBRAS

NOTAS DE AMARRES  
AMARRE DEL PUNTO "1" AL "202" ES DE: ACMUT = 220° 52' 5" V  
DISTANCIA = 38.84m  
AMARRE DEL PUNTO "2" AL "305" ES DE: ACMUT = 184° 31' 9" V  
DISTANCIA = 37.14m

DESCRIPCION DE PUNTOS DE AMARRE  
LOS PUNTOS DEL M1 AL M36 SON VERTICES DEL CONDOMINIO HORIZONTAL  
RESIDENCIAL MARGARITA N°1 CON FINCAS FILIALES PRIMARIAS  
INDIVIDUALIZADAS  
LOS PUNTOS DEL F1 AL F4 SON VERTICES DEL CONDOMINIO CONSTRUIDO  
RESIDENCIAL LOTE 15 EN CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL  
MARGARITA NÚMERO 1 CON F.F.P.I. 1 ETAPA OBRAS  
DISTANCIA DE F1 A M1 ES 38.84m

DESCRIPCION DE ACERAS  
ACERAS EN CALLE CON BOULEVARD SON DE 1.20m DE ANCHO CON  
1.50m DE ZONA VERDE  
ACERAS EN CALLE SIN BOULEVARD SON DE 1.00m DE ANCHO CON  
0.40m DE ZONA VERDE

NOTAS DE SIMBOLOGIA  
C.H.R. = CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL  
F.F. = FINCA FILIAL  
F.F.P.I. = FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA  
A.C.C. = AREA COMUN CONSTRUIDA  
A.C.L. = AREA COMUN LIBRE  
A.P.A.C. = AREA PRIVATIVA NO CONSTRUIDA  
P.A.R.O. = AREA DE PARQUE (A.C.C.)  
J.I. = JUECOS INFANTILES (A.C.C.)  
T.A.N.G. = TANQUE DE ALMACENAMIENTO (A.C.C.)  
Z.P. = ZONA DE PROTECCION DE RIO (A.C.C.)  
P.T. = PLANTA DE TRATAMIENTO (A.C.C.)  
S.S. = SERVIDUMBRE SANITARIA (A.C.C.)  
T.A. = TALLER DE MANTENIMIENTO (A.C.C.)  
B.S. = BALSAPERO (A.C.C.)  
P.I. = PUNTO DE INTERSECCION

EL PUNTO C1 DEL PRIMER NIVEL COINCIDE CON EL PUNTO 12 DEL SEGUNDO NIVEL CON UNA DIFERENCIA DE ELEVACION DE 2.5m. EL PUNTO Q2 DEL PRIMER NIVEL COINCIDE CON EL PUNTO 10 DEL SEGUNDO NIVEL CON UNA DIFERENCIA DE ELEVACION DE 2.75m.

A.P.C.	1º Nivel m²	2º Nivel m²
91.68	60.93	
42.60		
<b>TOTAL</b>	<b>195.21m²</b>	

INFORMACION REGISTRO PUBLICO **FINCA FILIAL #15-58**

FOLIO REAL FINCA MATRIZ N° 30884888-888	AREA SEGUN REGISTRO: 4263.63m²	SITUADO EN: CONDOMINIO CONSTRUIDO RESIDENCIAL LOTE 15 EN CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL MARGARITA NÚMERO 1 CON F.F.P.I. 1 ETAPA OBRAS
FOLIO REAL FINCA FILIAL N° 3 20828F-888	AREA SEGUN REGISTRO: 195.21m²	DISTRITO: 1º EL TEJAR CANTON: 8º EL GUARCO PROVINCIA: 3º CARTAGO

BERNARDINO MARTINEZ SEGURA  
INGENIERO TOPOGRAFICO #14568

AREA: **195 m²**

FECHA: DICIEMBRE 2020  
PROTOCOLO: TOMO 2:688  
FOLIO: 136

ESCALA: 1:500  
ARCHIVO: V.I. #F15

**INFORME REGISTRAL**

214-3080102056280F-2026-C

**REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 205628-F-000**

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 205628 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL NUMERO 15-58: FINCA DESTINADA A USO HABITACIONAL EN PROCESO DE CONSTRUCCION DE DOS PLANTAS.

SITUADA EN EL DISTRITO 1-EL TEJAR CANTON 8-EL GUARCO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO LINDEROS:

NORTE : AVENIDA 2.

SUR : FINCA FILIAL NUMERO 15-28.

ESTE : FINCA FILIAL NUMERO 15-59.

OESTE : FINCA FILIAL NUMERO 15-57.

MIDE: CIENTO NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 1.6667

VALOR MEDIDA: 0.024

PLANO:C-2251583-2020

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

<b>FINCA</b>	<b>DERECHO</b>	<b>INSCRITA EN</b>
300004966M	000	FOLIO REAL
300205628F	000	FOLIO REAL
300205628F	000	FOLIO REAL
300205628F	001	FOLIO REAL
300205628F	002	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 117,933,257.86 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO DIECISIETE MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y TRES MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE COLONES CON OCHENTA Y SEIS CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2025-00877973-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 14-NOV-2025

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		<b>MEDIA ALTA</b>	
1	Informe de avalúo N°:	214-3080122515830F-2026-C	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	Banco Nacional de Costa Rica	Número de cédula 4000001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Guido Alonso Vargas Mesen / Código # 358	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: Sí
5	Monto del avalúo	107 261 224,00	Monto solicitado: 117933257,86
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	<p>Se trata de un terreno ubica en condominio residencial horizontal de alta densidad, que se ubica en una zona céntrica en el Tejar del Guarco en Cartago, cerca de escuelas, comercios, centro de salud y otros, también cuenta con todos los servicios básicos de electricidad, aguas, internet, sistema de tratamiento de aguas residuales, aceras, alumbrado público, seguridad y áreas verdes. El condominio colinda al Este con el Río Coris, la edificación se encuentra a 40 m del cuerpo de agua dentro del trazo del área con potencial a inundación segun mapa de la CNE, lo cual es un factor de vulnerabilidad a considerar. Según plano de catastro, se indica un frente de 8,50 metros, dato no coincidente con el derrotero y la medición en sitio, siendo que corresponde a 5,52 metros. En sitio se logra verificar que existe un tercer nivel, en apariencia se trata de una terraza sin techar no contemplada en el área consignada en el plano de catastro, por lo que se recomienda rectificar documentos registrales según normativa, se trata de un área que supera más del 10% , la misma no será contemplada dentro del presente informe pericial. No se condiciona por corresponder a Bien Adjudicado.</p>		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Guido Alonso Vargas Mesén	Emp. N° 358
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	29/1/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)