

AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-3011101163650F-2025-C	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Bienes Adjudicados			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4-000-001021			
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4-000-001021		Proporción de Derechos 100%	
NOMBRE EX DEUDOR (S)					
Cárdenas	Jiménez	Carlos	Céd. Identidad 1-1252-0332		
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	03 - CARTAGO				
Cantón:	01 - CARTAGO				
Distrito:	11 - QUEBRADILLA				
Localidad:	Condominio La Rueda				
DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO					
Quebradilla de Cartago. Condominio La Rueda. Avenida 13, Filial T23. Plus Code: V22H+2QX Cartago, Cartago Province					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca Filial	Id. Predial Finca Matriz:		3011100035320M	
Según	el Registro y el Plano	Id. Predial Finca Madre:		30111011567200	
FINCA FILIAL N°	23	Factor de Copropiedad:	0,00120000000000		Otras Áreas m2
Plano de catastro N°	C-1697110-2013		136,00 m2	Finca Madre:	185.643,00
Identificador Predial	3011101163650F		136,00 m2	Finca Matriz:	185.743,00
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Áreas Privativas:	117.547,24
Escritura constitutiva	0,00 m2	Demasia:	NO	Áreas Comunes:	68.195,76
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal		Habitacional con Construcción		
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO					¢22.506.232,00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES					¢40.695.235,00
VALOR TOTAL DEL BIEN					¢63.201.467,00
VALOR EN LETRAS: SESENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS UN MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE COLONES 00/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:	12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		General	
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:		Casa de habitación	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢40.695.235,00				
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES	Finca ubicada en amplio condominio que se observa consolidado, tiene agradable ambiente, cuenta con privacidad y seguridad las 24 horas. Se considera una buena garantía bancaria.				
Nombre del Perito Natali Martínez Maroto					
Tipo de Profesional	Ingeniera Civil	Carnet	IC-15206	Firma del Perito	
Código Perito SIACC	300	Emp.	N/A	Identificación N°	1-1048-0198
Nombre de la empresa Inversiones Mata Acuña S. A.					
Nombre y firma representate legal de la empresa				Cód. Empresa	00000004
Fecha inspección:	14 junio 2025	Fecha informe:	16 junio 2025		
Números telefónicos para contacto	2551-7760 / 2591-2728				
Correo electrónico / Dirección WEB	avaluosima@gmail.com				
BN-18317-116365-F-000-2025-C					Página 1

AVALÚO DEL TERRENO

214-3011101163650F-2025-C

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		166.996,00		165.990,00		163.475,00					
Area (m2)	136,00	136,00	1,0000	136,00	1,0000	136,00	1,0000				
Frente (m)	8,00	8,00	1,0000	8,00	1,0000	8,00	1,0000				
Forma	1,00	1,00	1,0000	1,00	1,0000	1,00	1,0000				
Topografía	0,00	0,00	1,0000	0,00	1,0000	0,00	1,0000				
Desnivel	0,00	0,00	1,0000	0,00	1,0000	0,00	1,0000				
Ubic. Cuadra	5,00	5,00	1,0000	5,00	1,0000	5,00	1,0000				
Ubic. Zona	3,00	3,00	1,0000	3,00	1,0000	3,00	1,0000				
S1	4,00	4,00	1,0000	4,00	1,0000	4,00	1,0000				
S2	16,00	16,00	1,0000	16,00	1,0000	16,00	1,0000				
Tipo de vía	3,00	3,00	1,0000	3,00	1,0000	3,00	1,0000				
Factor de Homologación		1,0000		1,0000		1,0000					
Valores Homologados		166.996,00		165.990,00		163.475,00					

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	€165.487 /m2	Valor ajustado	€165.487 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	1,0000	Área	136,00 m2	€0 / m2
VALOR UNITARIO FINAL			€165.487,00 /m2	
VALOR TOTAL DEL TERRENO			€22.506.232,00	

LINDEROS ACTUALES

LINDEROS	DESCRIPCIÓN	DETALLE
NORTE	Calle pública con 8,00m de frente	
SUR	Finca 10 del bloque T	Inmediata de concreto
ESTE	Finca 24 del bloque T	Inmediata de concreto
OESTE	Finca 22 del bloque T	Inmediata de concreto

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

PRECISIÓN

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
1	503.239	1.089.167	1.383

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Se vende propiedad dentro del mismo Condominio, lote 132 m2, casa 105 m2 (sala-comedor-cocina, dos dormitorios secundarios, baño, pilas y dormitorio principal con baño. Precio de venta € 61.000.000. Valor de terreno por exclusión de construcciones.	Oferta	8810-2626			14/6/25
		Coordenadas	Este	-	Norte	-
2	Se vende propiedad dentro del mismo Condominio, lote 13 m2, casa 110 m2 (sala-comedor-cocina, dos dormitorios secundarios, baño, pilas y dormitorio principal con baño. Precio de venta € 60.000.000. Valor de terreno por exclusión de construcciones.	Oferta	4052-5777			14/6/25
		Coordenadas	Este	-	Norte	-
3	Se vende propiedad dentro del mismo Condominio, lote 136 m2, casa 120 m2 (sala-comedor-cocina, dos dormitorios secundarios, baño, pilas y dormitorio principal con baño. Precio de venta € 59.500.000. Valor de terreno por exclusión de construcciones.	Oferta	8496-7307			14/6/25
		Coordenadas	Este	-	Norte	-

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-3011101163650F-2025-C	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	<u>Calle local</u>	Caño	<u>SÍ</u>	Sistema Sanitario	<u>Planta de tratamiento</u>
Material	<u>Asfalto</u>	Cuneta	<u>NO</u>	Alcantarillado pluvial	<u>SÍ</u>
Ancho de vía	<u>5,50 m</u>	Cordón	<u>SÍ</u>		
Acera	<u>SÍ</u> <u>1,20m</u>	ACCESO A LA FINCA			<u>Calle privada</u>
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	<u>SÍ</u> <u>ICE</u>	Internet por Cable	<u>SÍ</u> <u>Varios</u>	Clase social	<u>Media Alta</u>
Alumbrado	<u>SÍ</u> <u>JASEC</u>	Jardines y Parques	<u>SÍ</u> <u>a 200 m</u>	Clase social zonas cercanas	<u>Media</u>
Electricidad	<u>SÍ</u> <u>JASEC</u>	Transporte Público	<u>SÍ</u> <u>a 500 m</u>	Densidad poblacional	<u>Baja</u>
Agua Potable	<u>SÍ</u> <u>Municipal</u>	Edificios Comerciales	<u>SÍ</u> <u>a 800 m</u>	Actividad del lugar	
Señal celular	<u>SÍ</u> <u>Varios</u>	Recolección de basura	<u>SÍ</u> <u>a 0 m</u>	Residencial	
TV por Cable	<u>SÍ</u> <u>Edificios públicos / comunales</u>	Edificios públicos / comunales	<u>SÍ</u> <u>a 1000 m</u>		
Medidores instalados	<u>Electricidad y Agua</u>				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	<u>8,00 m</u>	Nivel sobre calle:	<u>0,00 m</u>		
Fondo:	<u>17,00 m</u>	Pendiente %	<u>0</u>		
Relación:	<u>2,125</u>	Tipo de vía:	<u>3</u>		
Servicios	S1 <u>4</u>	Ubicación:	<u>Medianero</u>		
	S2 <u>16</u>				
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:					<u>NO</u>
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):					
Cuerpo de agua cerca	<u>Río</u>	Distancia	<u>250,00 m</u>	Posibilidad de daños	<u>Bajo</u>
Topografía	<u>Plana</u>	Pendiente	<u>No Aplica</u>	Riesgo deslizamiento	<u>Ninguno</u>
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>88,00%</u>					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO					
<u>12/6/25</u>	<u>No hay</u>				
OBSERVACIONES					
<p>La propiedad valorada forma parte del Condominio Residencial La Rueda, ubicado sobre carretera que une las localidades de Tobosi con El Tejar. La zona ha experimentado un crecimiento residencial en los últimos años. En los alrededores se pueden observar varios condominios unos ya consolidados y otros en proceso como La Hacienda, Nobleza del Coris, Albacete, Ciudad del Valle entre otros. Al igual que en la finca valorada, se ofrece un entorno tranquilo y seguridad las 24 horas. Las áreas comunes del Condominio La Rueda están totalmente terminadas, sus tapias perimetrales, parques de juegos y demás instalaciones comunes son funcionales para sus residentes. El condominio tiene pocos lotes disponibles. Las casas existentes son de uno o dos niveles, la mayoría, con acabados tipo medio o superior, presentan buena volumetría y áreas constructivas variables entre 80 y 150 m2. En la población de Tejar existe amplia oferta comercial y de servicios.</p>					
BN-18317-116365-F-000-2025-C					Página 3

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES 214-3011101163650F-2025-C

CONSTRUCCIONES											
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
Vivienda	90,00	410.000	36.900.000	70	8	B	0,9363	0,9748	33.678.810,00	63,9	374.209
Cochera	25,00	307.500	7.687.500	70	8	B	0,9363	0,9748	7.016.425,00	63,9	280.657
			-						-		
			-						-		
TOTAL	115,00		44.587.500						40.695.235,00		

OBRAS COMPLEMENTARIAS ÁREA PRIVATIVA											
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL	-		-						-		

OBRAS COMUNES MEJORAS AL TERRENO											
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL			-						-		

PROPORCIONALIDAD DE ACUERDO CON FACTOR DE COPROPIEDAD -

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	
CONSTRUCCIONES	¢40.695.235,00
OBRAS COMPLEMENTARIAS	¢0,00
VALOR TOTAL	¢40.695.235,00

MÉTODO DE DEPRECIACIÓN			
DEFINICIONES			
Área	Dimensión de la construcción	Estado	Estado físico del bien (Actual)
	Medida en metros, m2, o unidades	Factor Depre.	Factor de Depreciación
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo	Factor Estado	Factor de Estado
VRN	Valor de Reposición Nuevo	VNR	Valor Neto de Reposición
VUT	Vida Útil Total estimada del bien	VUR	Vida Útil Remanente
Edad	Edad del bien (años de construido)		
Método de depreciación utilizado:		<i>Ross-Heidecke</i>	

ESTADO	O	ÓPTIMO
	MB	MUY BUENO
	B	BUENO
	I	INTERMEDIO
	R	REGULAR
	D	DEFICIENTE
	M	MALO
	MM	MUY MALO
	DM	DEMOLICIÓN

estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-3011101163650F-2025-C



Entorno



Entorno



Fachada



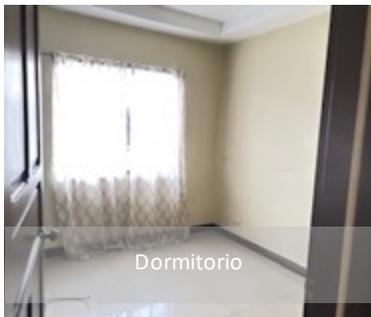
Sala-comedor



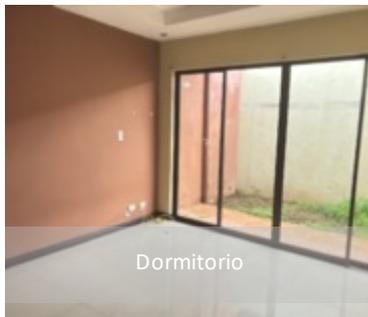
Cocina



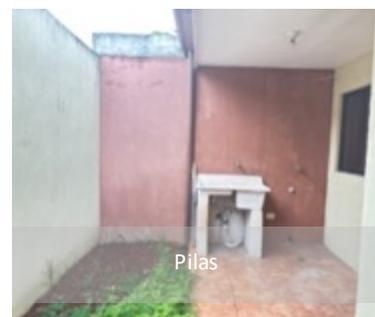
Baño



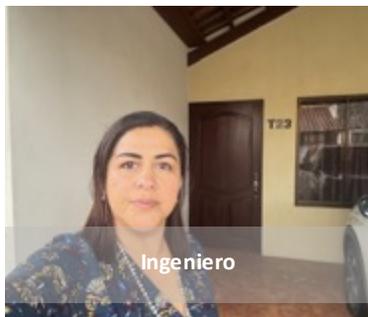
Dormitorio



Dormitorio

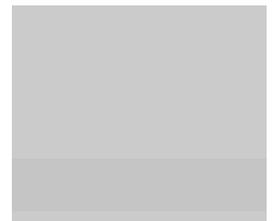
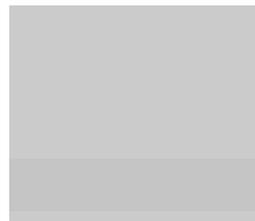


Pilas



Ingeniero

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ESTUDIO DE CATASTRO

214-3011101163650F-2025-C

[Consultar](#)

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	3 - CARTAGO	Número Inscripción:	1697110
Año Inscripción:	29 Oct 2013	Área Plano:	136.00
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	203500.0
Coordenada Este:	539400.0	CRTM Norte:	1088865.0
CRTM Este:	503050.0	Verificado Zona Catastrada:	Si

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
3 - CARTAGO	1 - CARTAGO	11 - QUEBRADILLA

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101633033	RESIDENCIALES ALEDRA SOCIEDAD ANONIMA		

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
3 - CARTAGO	116365	000		F	
3 - CARTAGO	3532	000		M	

Finca(s) Generada(s): Inexistente(s)

Plano(s) Hijo(s): Inexistente(s)

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
3 - CARTAGO	1513789	2011

Anotaciones: Inexistente(s)

El Registro Inmobiliario advierte que las anotaciones registrales antes del 25 de mayo del 2011 no están disponibles para ser consultadas por este medio.

[Imprimir](#)

CERTIFICADO CATASTRAL

214-3011101163650F-2025-C

CERTIFICADO INMOBILIARIO		SE EXTIENDE EN FECHA Y HORA 10/03/2022 07:54 AM																											
NÚMERO DE IDENTIFICADOR PREDIAL 3011101163650F		VISTA GENERAL 																											
UBICACIÓN DISTRITO: 11 - QUEBRADILLA CANTÓN: 1 - CARTAGO PROVINCIA: 3 - CARTAGO																													
INFORMACIÓN DEL PREDIO INCONSISTENCIAS: 0 ANOTACIÓN: No MODIFICACIONES: 0 GRAVAMEN: Si ABRE: 0 AVISO CATASTRAL: No																													
PROYECCIÓN CRTM05		(503245.03 - 1089178.37)																											
																													
		Escala 1:150																											
FINCA A CERTIFICAR: 3-0116365-0-F PLANO CATASTRADO: 318971102013	IDENTIFICADOR PREDIAL <table border="1" style="margin: auto;"> <tr> <td style="background-color: yellow;">3</td> <td style="background-color: blue;">0</td> <td style="background-color: green;">1</td> <td style="background-color: red;">1</td> <td style="background-color: purple;">1</td> <td style="background-color: orange;">0</td> <td style="background-color: pink;">1</td> <td style="background-color: grey;">1</td> <td style="background-color: lightblue;">6</td> <td style="background-color: lightgreen;">3</td> <td style="background-color: lightyellow;">6</td> <td style="background-color: lightcyan;">5</td> <td style="background-color: lightmagenta;">0</td> <td style="background-color: lightcoral;">F</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">CANTÓN</td> <td colspan="4" style="text-align: center;">NÚMERO DE FINCA</td> <td colspan="3" style="text-align: center;">PROVINCIAL</td> <td colspan="2"></td> </tr> </table>	3	0	1	1	1	0	1	1	6	3	6	5	0	F	CANTÓN				NÚMERO DE FINCA				PROVINCIAL					CERTIFICADOR(A) Oscar Villalobos Villaplana
3	0	1	1	1	0	1	1	6	3	6	5	0	F																
CANTÓN				NÚMERO DE FINCA				PROVINCIAL																					
ÁREA SEGÚN REGISTRO: 136.0 m ² ÁREA PLANO CATASTRADO: 136 m ²	PARA INFORMACIÓN JURÍDICA DEBERÁ SOLICITAR LA CERTIFICACIÓN RESPECTIVA. INFORMACIÓN ACTUALIZADA A LAS 7 AM HORAS DEL DÍA DE HOY. ESTA CERTIFICACIÓN ES NULA SI NO ESTÁ FIRMADA Y NO CONSTAN LOS DERECHOS Y TIMBRES CANCELADOS EN LA SOLICITUD ADJUNTA.																												

CERTIFICADO CATASTRAL

214-3011101163650F-2025-C

CERTIFICADO INMOBILIARIO DATOS GENERALES INFORMATIVOS	LISTADO DE COORDENADAS PROYECCIÓN CRTM05	
	Coordenada X (m)	Coordenada Y (m)
	503240.5926	1089169.5050
	503238.3541	1089152.6513
	503238.3054	1089152.6578
	503230.4238	1089153.7043
503232.6623	1089170.5583	
ABRE: Áreas Bajo Régimen Especial	503240.5926	1089169.5050
0 No se ubica en ABRE		
INCONSISTENCIAS		
0 No tiene.		
MODIFICACIONES: CORRESPONDE A DISCREPANCIAS EN LA INFORMACIÓN		
0 No tiene.		
CÓDIGOS ESPECIALES IDENTIFICADOR PREDIAL		
* Primer caracter de Número de Finca		
V	Predio de Vías	Ejemplo: 30302V000000200
H	Predio de Hidrografía	Ejemplo: 30302H00001400
P	Predio conformado por consecutivo predial	Ejemplo: 10704P00005200
N	Predio del Estado	Ejemplo: 10101N0000100

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 116365--F-000

PROVINCIA: CARTAGO **FINCA:** 116365 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: F **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO 23 DEL BLOQUE T APTA PARA CONSTRUIR QUE SE DESTINARA A USO RESIDENCIAL HABITACIONAL LA CUAL PODRA TENER UNA ALTURA MAXIMA DE DOS PISOS

SITUADA EN EL DISTRITO 11-QUEBRADILLA CANTON 1-CARTAGO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO

LINDEROS:

NORTE : AVENIDA 13

SUR : FINCA 10 DEL BLOQUE T

ESTE : FINCA 24 DEL BLOQUE T

OESTE : FINCA 22 DEL BLOQUE T

MIDE: CIENTO TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 0.12

VALOR MEDIDA: 0.0012

PLANO:C-1697110-2013

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN

300003532M 000

FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 68,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UN COLONES CON QUINCE CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2024-00619695-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 16-SEP-2024

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 12-06-2025 a las 16:51 horas

Imprimir

Regresar

Comprar

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 3532--M-000

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 3532 DUPLICADO: HORIZONTAL: M DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY
FILIALES: SI HAY

NATURALEZA: CONDOMINIO COMPUESTO POR 848 FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS APTAS PARA CONSTRUIR LAS CUALES DE LA A-1 A LA A-14 Y DE B-1 A LA B-12 SERAN DE USO COMERCIAL Y RESIDENCIAL EL RESTO SERAN DESTINADAS A USO HABITACIONAL CON ALTURA MAXIMA DE 2 PI

SITUADA EN EL DISTRITO 11-QUEBRADILLA CANTON 1-CARTAGO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : SUCESION DE HERNAN MOLINA MONGE
SUR : HERNAN GUZMAN QUIROS Y CALLE PUBLICA
ESTE : HERNAN GUZMAN QUIROS
OESTE : L Y L ORNAMENTALES S.A.

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO:

CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL LA RUEDA CON FFPI

CEDULA JURIDICA 3-109-672865 **FINCAS FILIALES:** 848

ADMINISTRADOR: MABINSA ADMINISTRACION DE CONDOMINIOS Y PROPIEDADES SOCIEDAD ANONIMA

CEDULA JURIDICA 3-101-713988

PODER GENERALISIMO SIN LIMITE DE SUMA

PERIODO DEL 09 DE MARZO DE 2022 AL 08 DE MARZO DE 2027

INSCRITO POR: 2014-00243811-01 EL 03 DE MARZO DE 2015

AREA TOTAL: CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y TRES METROS CUADRADOS

AREA COMUN: SESENTA Y OCHO MIL CIENTO NOVENTA Y CINCO METROS CON SETENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS

AREA PRIVADA: CIENTO DIECISIETE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SIETE METROS CON VEINTICUATRO DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:NO SE INDICA

IDENTIFICADOR PREDIAL:301110003532_M

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN

3-00115672 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: NO VALUADO

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

MODIFICACION DE REGLAMENTO DE CONDOMINIO

CITAS: 2013-299852-01-0001-001

SE REFORMAN LOS ARTICULOS, 11, 21, 22, 26, 38, 54, 57, 63, 65, 67 Y 87. SE CREA EL ARTICULO 90 R.I.C

AFECTA A FINCA: 3-00003532 M-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

MODIFICACION DE REGLAMENTO DE CONDOMINIO

CITAS: 2014-07204-01-0001-001

SE MODIFICA EL REGLAMENTO INTERNO EN LOS ARTS.47,62,63,67,68,73,75,84 Y SE CREA EL ART.75 BIS.

AFECTA A FINCA: 3-00003532 M-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 12-06-2025 a las 16:52 horas

[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)

ESTUDIO DE REGISTRO DE LA FINCA MADRE

214-3011101163650F-2025-C

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 115672---000

PROVINCIA: CARTAGO **FINCA:** 115672 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: NO ESPECIFICADA

SITUADA EN EL DISTRITO 11-QUEBRADILLA CANTON 1-CARTAGO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

MIDE: CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y TRES METROS CUADRADOS

PLANO:C-1513789-2011

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY

IDENTIFICADOR PREDIAL:301110115672__

***** FUE CERRADA *****

TRASLADADA AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, FINCA MATRIZ CARTAGO-3532- -M

VALOR FISCAL: NO CONSTA

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 12-06-2025 a las 16:53 horas

Imprimir

Regresar

Comprar

Ubicación Plus Code:

V22H+2QX Cartago, Cartago Province



- a) El alcance del informe realizado es la determinación del valor de la propiedad según el propósito del avalúo indicado en la primera página de este documento. No forma parte del alcance la realización de: pruebas geotécnicas en los suelos, pruebas de resistencia y durabilidad de los materiales, revisión del diseño estructural ni funcionamiento de los sistemas electromecánicos. Adicionalmente los suscritos no se hacen responsables por la estabilidad de los terrenos, ni la presencia de nivel freático en ellos. Todos los aspectos anteriormente mencionados son responsabilidad exclusiva del profesional responsable de la obra ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos y las demás instituciones relacionadas.
- b) Por ser Costa Rica un país con alto riesgo vulcanológico, sísmico y de inundaciones en todo su territorio, existe la posibilidad de eventos de este tipo que son impredecibles. Por tanto, esta Empresa no se hace responsable por los daños que pudieran provocar dichos eventos sobre los inmuebles objeto de este avalúo.
- c) El trabajo realizado comprende la verificación de la información suministrada por el cliente, a saber: el plano catastrado, certificación catastral (en caso de existir) y folio real de la finca. No se hace levantamiento topográfico con instrumentos, por lo que los datos contenidos en el plano aportado se consideran como ciertos, a menos que exista discrepancia claramente visible con respecto a la realidad. El área utilizada en los cálculos es la menor entre: el plano de catastrado, certificación catastral (en caso de existir) y la indicada en el Registro Público.
- d) En caso de que el permiso de uso de suelo no forme parte de la documentación aportada, la Empresa Valuadora, ni el suscrito se hacen responsables por: limitaciones, restricciones o afectaciones que tenga el bien en relación a este documento. Tampoco forma parte de la responsabilidad del Valuador obtener este documento, por lo que si se considera que es necesario, el solicitante debe suministrarlo.
- e) El suscrito Valuador da fe de que la estimación del valor se ha obtenido con base en metodologías objetivas y en acatamiento al Código de conducta relativo a: ética, competencia, revelación de información y confección del informe de avalúo, de las Normas Internacionales de Valuación. Así mismo, da fe que no le alcanzan los intereses económicos y sociales sobre el bien valorado.
- f) Ningún funcionario de la Empresa que realiza este trabajo tiene algún interés presente ni futuro sobre la propiedad que se valora.
- g) El presente avalúo y la información contenida en el mismo, no podrán ser utilizados, ni duplicados con fines o propósitos ajenos al trámite para el cual fue realizado.
- h) Ningún funcionario de esta Empresa Valuadora podrá ser obligado a comparecer o dar testimonio en procesos judiciales relacionados con el bien al que se refiere este avalúo, salvo acuerdo previo y por escrito entre las partes.
- i) La documentación adjunta del Registro Nacional y las observaciones aportadas al respecto, son de carácter técnico desde el punto de vista del Valuador. Es responsabilidad del Notario a cargo del trámite crediticio, realizar las indagaciones y observaciones pertinentes a las anotaciones y/o gravámenes que presente, así como referirse a ellas desde su ámbito profesional.
- j) El valor oficial de este documento al que debe remitirse el destinatario de este informe, es el valor en colones costarricenses ya que es la moneda de curso legal en el país. El monto equivalente en dólares americanos se hace al tipo de cambio de compra del Banco Central de Costa Rica a la fecha del informe indicada en la primera página.
- k) El objeto del presente informe es la determinación del valor del bien para el propósito definido en la primera página de este documento. Para efectos de aseguramiento la empresa aseguradora deberá inspeccionar el inmueble para determinar el cumplimiento de las directrices del ente rector en esta materia.

Informe de avalúo realizado siguiendo las Normas Internacionales de Valuación (NIV). Base de valor utilizada: Valor de Mercado, definida como: "la cuantía estimada por la que un activo o pasivo debería intercambiarse en la fecha de valuación entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción" (NIV 2022, Sección 104, párrafo 30).

Para la determinación del valor del terreno se utilizó el enfoque de mercado y el método de comparación, basándose en ofertas de propiedades comparables, homologando sus características intrínsecas contra las del sujeto y ajustándolas de acuerdo a los factores definidos por el ONT del Ministerio de Hacienda. Para la determinación del valor de las construcciones se utilizó el enfoque de costos y el método de reposición, asignando valores nuevos a las obras y depreciándolas mediante el método de Ross-Heidecke según su edad y estado de conservación para obtener el valor actual las mismas.

Fecha: 0/1/00

Tipo de cambio: 503

Descripción:	Comparables		
	Se vende propiedad dentro del mismo Condominio, lote 132 m2, casa 105 m2 (sala-comedor-cocina, dos dormitorios secundarios, baño, pilas y dormitorio principal con baño. Precio de venta ¢ 61.000.000. Valor de terreno por exclusión de construcciones.	Se vende propiedad dentro del mismo Condominio, lote 13 m2, casa 110 m2 (sala-comedor-cocina, dos dormitorios secundarios, baño, pilas y dormitorio principal con baño. Precio de venta ¢ 60.000.000. Valor de terreno por exclusión de construcciones.	Se vende propiedad dentro del mismo Condominio, lote 136 m2, casa 120 m2 (sala-comedor-cocina, dos dormitorios secundarios, baño, pilas y dormitorio principal con baño. Precio de venta ¢ 59.500.000. Valor de terreno por exclusión de construcciones.
Contacto:	8810-2626	4052-5777	8496-7307
Valor unitario \$/m²:	\$332,00	\$330,00	\$325,00
Valor Total (\$):	\$45.152,00	\$44.880,00	\$44.200,00
Valor unitario ¢/m²:	¢ 166.996,00	¢ 165.990,00	¢ 163.475,00
Valor Total (¢):	¢ 22.711.456,00	¢ 22.574.640,00	¢ 22.232.600,00

Ajustes:	Sujeto	Comp. 1	Fact. 1	Comp. 2	Fact. 2	Comp. 3	Fact. 3
Area (m2)	136,00	136,00	1,00	136,00	1,00	136,00	1,00
Frente (m)	8,00	8,00	1,00	8,00	1,00	8,00	1,00
Forma	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Topografía	0	0	1,00	0	1,00	0	1,00
Desnivel	0,00	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00	1,00
Ubic. Cuadra	5	5	1,00	5	1,00	5	1,00
Ubic. Zona	3	3	1,00	3	1,00	3	1,00
S1	4	4	1,00	4	1,00	4	1,00
S2	16	16	1,00	16	1,00	16	1,00
Tipo de vía	3	3	1,00	3	1,00	3	1,00

Fact. Inicial: 1,00 1,00 1,00

Referencia	Factor inicial	Precio inic venta/m ²
Comp. 1	1,00	\$332,00
Comp. 2	1,00	\$330,00
Comp. 3	1,00	\$325,00

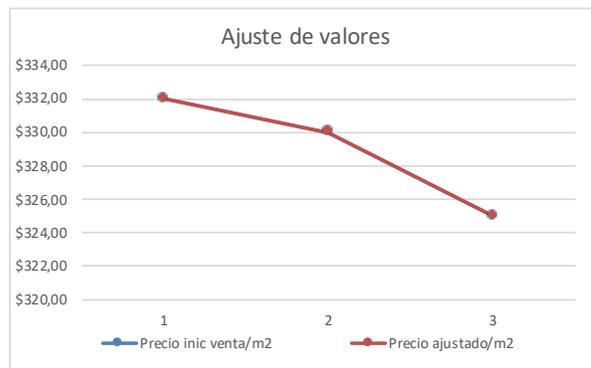
Factor ajustado	Precio ajustado/m ²
1,00	\$332,00
1,00	\$330,00
1,00	\$325,00

Promedio 1: \$329,00 Promedio 2: \$329,00
 DesvEst 1: 3,61 n: DesvEst 2: 3,61
 $\sigma 1$: 1% 1 $\sigma 2$: 1%

Suma de valores a usar: \$987,00
 Divisor: 3

Valor final/m²: \$329,00
 Factor de negociación: 1,00

Valor recomendado/m²: \$329,00 ≈ ¢165.487,0



CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-3011101163650F-2025-C	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	Banco Nacional de Costa Rica	Número de cédula 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Natali Martínez Maroto	Empresa: Inversiones Mata Acuña S. A.
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: Sí
5	Monto del avalúo	63.201.467,00	Monto solicitado: 44675991,14
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Finca ubicada en amplio condominio que se observa consolidado, tiene agradable ambiente, cuenta con privacidad y seguridad las 24 horas. Se considera una buena garantía bancaria.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Nataly Martínez Maroto	Emp. N° N/A
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	16/6/25	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)