

AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO				INFORME DE AVALÚO		
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-3011101163190F-2026-C		
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Actualización de valor				
NOMBRE SOLICITANTE (S)						
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica	4-000-001021			
NOMBRE EX DEUDOR						
Salazar	Thomas	Victor Alejandro	Céd. Identidad	1-1306-0700		
NOMBRE PROPIETARIO (S)						
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica	4-000-001021		Proporción de Derechos	
				100%		
UBICACIÓN DEL BIEN						
Provincia:	03 - CARTAGO					
Cantón:	01 - CARTAGO					
Distrito:	11 - QUEBRADILLA					
Localidad:	Quebradilla					
DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO						
Condominio La Rueda, 2,3 km al Oeste de la estación de revisión técnica DEKRA.						
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°	S 25	Factor de Copropiedad:	0,00120000000000	Otras Áreas m2		
Plano de catastro N°	3-1697117-2013	138,00 m2	Finca Madre:		185 743,00	
Identificador Predial	3011101163190F	138,00 m2	Finca Matriz:		185 742,90	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Áreas Privativas:		117 547,24
Escritura constitutiva	0,00 m2	Demasia:	NO	Áreas Comunes:		68 195,66
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal	Habitacional con Construcción				
AVALÚO						
VALOR DEL TERRENO		¢26 704 794,00				
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢56 401 401,00				
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢83 106 195,00				
VALOR EN LETRAS: OCHENTA Y TRES MILLONES CIENTO SEIS MIL CIENTO NOVENTA Y CINCO COLONES 00/100						
Tiempo estimado para la venta del bien:		6 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		General	
Uso predominante del bien:		Residencial Horizontal	Especifique:		Vivienda de dos niveles	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢56 401 401,00				
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA						
SÍ						
OBSERVACIONES GENERALES		La propiedad ya es un bien adquirido por el Banco.				
Nombre del Perito						
Cristian Mora Picado						
Tipo de Profesional		Ing en construcción	Carnet	ICO-18434	Firma del Perito	
Código Perito SIACC		606	Emp.		Identificación N° 1-1073-0881	
Nombre de la empresa					Cód. Empresa 00000342	
Nombre y firma representante legal de la empresa						
Fecha inspección:		17 febrero 2026	Fecha informe:		18 febrero 2026	
Números telefónicos para contacto		8390-0852				
Correo electrónico / Dirección WEB		cmorap@cfia.or.cr				

HOMOLOGACIÓN						214-3011101163190F-2026-C						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											TC:	¢484,62/\$
Características	SUJETO	COMPARABLES										
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor	
VALOR ¢/m²		555 555,56		689 473,68		592 681,82		0,00		0,00		
Area	155	180	1,0510	95	0,8500	110	0,8900	1,0000		1,0000		
Edad	9	8	0,9955	5	0,9838	12	1,0155	1,0000		1,0000		
Dormitorios	3	3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000	1,0000		1,0000		
Baños	2,5	2,5	1,0000	2	0,9750	2	0,9750	1,0000		1,0000		
Negociación		5%	0,9500	5%	0,9500	0%	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		
			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		0,9940		0,7746		0,8812		1,0000		1,0000		
Valores Homologados		552 198,32		534 037,38		522 271,29						
VALOR DEL BIEN												
Valor conclusivo						¢536 169 /m2						
Área						155,00 m2						
VALOR TOTAL						¢83 106 195,00						
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO												
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	Avenida 12					Calle condominal de acceso						
SUR	En parte con finca 18 y 19 del bloque N					Viviendas						
ESTE	Finca 26 del bloque S					Vivienda						
OESTE	Finca 24 del bloque S					Vivienda						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
PRECISIÓN												
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud	
2	503 239					1 089 126					1 384	
Plus Code:			R2XH+VVM Cartago, Provincia de Cartago									
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	Vivienda en condominio La Rueda, casa de dos niveles, con tres dormitorios y dos baños y medio. Valor ¢100.000.000				Oferta		7045-7004			18/2/2026		
					Coordenadas		Este		Norte			
2	Vivienda en condominio La Rueda, casa de un nivel, con tres dormitorios y dos baños. Valor ¢65.500.000				Oferta		7079-5456 Javier			18/2/2026		
					Coordenadas		Este		Norte			
3	Vivienda en condominio La Rueda, FF 76, casa de un nivel, con tres dormitorios y dos baños. Valor ¢65.195.000				Base de Datos					10/1/2026		
					Coordenadas		Este		Norte			

AVALÚO INDIVIDUAL					214-3011101163190F-2026-C						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ¢/m²		194 852,94		205 882,35		185 000,00		194 852,94		0,00	
Área	138	136	0,9950	136	0,9950	143	1,0120	136	1,0120	1,0000	
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	1,0000	
Frente	8	8	1,0000	8	1,0000	8	1,0000	7	1,0340	1,0000	
Negociación		2%	0,9800	2%	0,9800	2%	0,9800	2%	0,9800	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		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		0,9751		0,9751		0,9918		1,0255		1,0000	
Valores Homologados		190 001,10		200 755,88		183 475,60		199 817,76			
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		¢193 513 /m2			Factor secciones			1,0000			
		Área			138,00 m2						
VALOR UNITARIO FINAL					¢193 513,00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO					¢26 704 794,00						
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS TERRENOS COMPARABLES											
Nº	Descripción			Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	Terreno ubicado en el condominio La Rueda, área 136 m2 a ¢26.500.000, frente de 8 metros.			Oferta		6012-8585			18/2/2026		
				Coordenadas		Este	503 151	Norte	1 088 793		
2	Terreno ubicado en el condominio La Rueda, área 136 m2 a ¢28.000.000, frente de 8 metros.			Base de Datos		8843-3679 Marvin Molina			18/2/2026		
				Coordenadas		Este	503 127	Norte	1 088 498		
3	Terreno ubicado en el condominio La Rueda, área 143 m2 a ¢26,455.000, frente de 8 metros.			Oferta		8892-8182			18/2/2026		
				Coordenadas		Este	503 460	Norte	1 089 042		
4	Terreno ubicado en el condominio La Rueda, área 136 m2 a ¢26,500.000, frente de 7 metros.			Oferta		6012-8585 Jose			18/2/2026		
				Coordenadas		Este		Norte			
5											
				Coordenadas		Este		Norte			
VALOR DE MERCADO DE LAS CONSTRUCCIONES											
Forma de explotación		Área m²	Valor Unitario		Valor Total			VUT años		Edad años	Estado
Vivienda		122,00	360 000		56 401 401,00			60		9	B
OTRAS OBRAS INCLUIDAS											
Forma de explotación		Área m²	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
Cochera		31,00	60		9		B				
Balcón		2,00	60		9		B				

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-3011101163190F-2026-C	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Secundaria		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Planta de tratamiento
Ancho de vía	20,00 m		Cordón	SÍ	Alcantarillado pluvial
Acera	SÍ		ACCESO A LA FINCA		
			Calle privada		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	Todos	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	JASEC	Jardines y Parques	SÍ	Media
Electricidad	SÍ	JASEC	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	Pozo	Edificios Comerciales	SÍ	Media
Señal celular	SÍ	Todos	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales		NO	Alta
Medidores instalados	Electricidad y Agua		Actividad del lugar		
				Residencial	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	8,00 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	17,25 m		Pendiente %	0	
Relación:	2,15625		Tipo de vía:	3	
Servicios	S1	4			
	S2	16	Ubicación:	Medianero	
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				SÍ	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:					
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia a construcción	0,00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 82,20%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
18/2/2026	Los gravámenes anotados en el estudio de registro no afectan físicamente a la propiedad				
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble:				NO	
OBSERVACIONES					

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-3011101163190F-2026-C

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: Vivienda de dos niveles Uso predominante: Residencial Horizontal
Estado de la edificación: Proyecto de construcción Avance: 100% Presupuesto ¢
Nombre del Profesional Responsable de la obra:
Nombre del Desarrollador:
Número de Contrato CFIA: No.de licencia (permiso) municipal de construcción:
Documentos de construcción adicionales:
Propiedad utilizada por: Nombre:
Vigencia del contrato de arrendamiento:
Área construcción principal: 155,00 m2 Porcentaje de cobertura: 66,7% Año de construcción: 2017

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:

VC04

NÚMERO DE NIVELES:

2

Estructura Mampostería y concreto reforzado
Paredes Mampostería y concreto reforzado
Entrepiso Concreto
Estruc. Techo Tubo estructural
Cubierta Zinc y teja de barro
Cielos Gypsum
Pisos Cerámico
Fachada Con volúmenes y buenos acabados

En el primer nivel encontramos: cochera doble, bodega, Aposentos sala, comedor, cocina, medio baño, área de pilas y en el segundo nivel hay tres dormitorios, dos baños y un balcón.

Parqueos 2 Ubicación: En edificación cubierto
Otros Tanque de almacenamiento de agua
Red de agua caliente Si hay
Tanque captación de agua Si hay

Sistema eléctrico:

Cableado entubado: Sí Total Interruptor: Disyuntor
Tablero eléctrico (caja de breaker): Sí
Estado General: Bueno *Inspección vía muestra*

Sistema de evacuación pluvial:

Canoas y bajantes: Sí Total Estado: Bueno
Otro sistema (indique): _____

Tanques de Gas:

Gas LP: _____ Ubicación: _____
En caso de encontrarse dentro, adjuntar fotografías de la ubicación y estado

Estado Físico y de Mantenimiento General:

Paredes Regular Cielos Bueno
Pisos Bueno Cubierta Bueno

Fisuras

Repellos Ninguno Pisos Ninguno

Apreciación visual de desplome

Paredes Ninguno Pisos Ninguno Cielos Ninguno

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificación: Avance:

DESCRIPCIÓN

PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

Etapas	% avance acum.	% de giro	Detalle de avance esperado
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			

Se recomienda un primer giro:

Equivalente al: **0,0%**

Del monto destinado a construcción

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.

OBSERVACIONES

La vivienda presenta un estado regular de conservación en las paredes (pintura deteriorada).

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-3011101163190F-2026-C



Fachada de vivienda



Calle de acceso



Vista general de la vivienda



Cochera



Fachada posterior



Zona verde posterior

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES


MEMORIA FOTOGRÁFICA

214-3011101163190F-2026-C



Puerta de entrada a la vivienda



Entrada a la vivienda



Sala



Comedor



Cocina



Mueble de cocina

MEMORIA FOTOGRÁFICA

214-3011101163190F-2026-C



Comedor y sala



Vista interna del primer nivel



Medio baño



Área de pilas



Bodega



Equipo hidroneumático

MEMORIA FOTOGRÁFICA

214-3011101163190F-2026-C



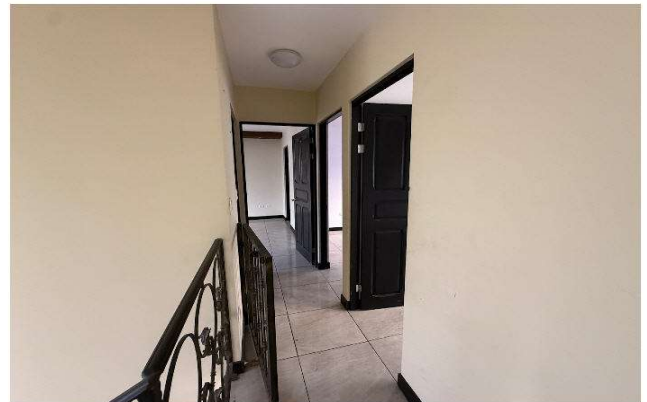
Escaleras al segundo nivel



Escaleras al segundo nivel



Vista de escaleras



A dormitorios



Dormitorio 3



Dormitorio 2

MEMORIA FOTOGRÁFICA

214-3011101163190F-2026-C



Baño secundario



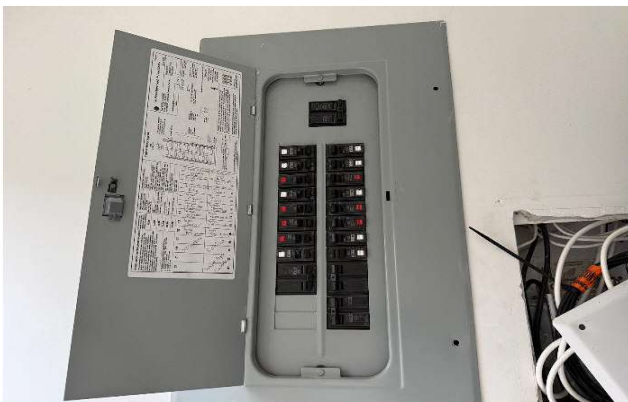
Dormitorio principal



Baño principal



Balcón



Caja de breaker



Parte de la estructura de techo

MEMORIA FOTOGRÁFICA

214-3011101163190F-2026-C



Parte del sistema eléctrico



Parte del sistema eléctrico



Parte de la estructura de techo



Tapicheles



Teja de barro



Perito en sitio

PLANO DE CATASTRO

214-3011101163190F-2026-C

INSCRIPCIÓN: 3-1697117-2013

Fecha: 29/10/2013 14:53:28
Registrador: STEVEN VARGAS NARANJO
29048AA432803D63C8D6E16B84E4DC9NUMERO ENTERO:
159411670Catastro Nacional
2013-90162-C
21/10/2013 10:19:28

NOTAS:

NO SE ESTABLECIERON NUEVOS LINDEROS.
LEVANTAMIENTO POLAR CON RADIALES
A LOS VERTICES.
POLIGONAL ABIERTA
ERROR ANGULAR ESTIMADO 0'00"1'
ERROR LINEAL ESTIMADO 0.01m.
MODIFICA PLANO CATASTRADO No. C-1513789-2011.
EL PARQUE, JUEGOS INFANTILES, SERVICIOS, ZONA DE PROTECCION
DE QUEBRADA, PLANTA DE TRATAMIENTO, CASITA DE CONTROL, DEPOSITO
DE BASURA Y ACCESOS VEHICULARES SON AREAS COMUNES PROPIEDAD
DE LOS CONDOMINIOS DEL CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL
LA RUEDA CON FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS.
LEASE F.F.P.I. FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA
PROPIEDAD DE CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL LA RUEDA
CON FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS.
LOS PUNTOS DE AMARRES SON MOJONES CON PIN DE ACERO
EMPOTRADOS EN LAS ZONAS VERDES.
LOS PUNTOS A, A1 SON VERTICES DE FINCA MADRE.
PARA CONSTRUIR
USO HABITACIONAL

LINEA	A C I M U T	DIST.(m)
1-2	274° 56.1'	8.00
2-3	184° 56.1'	17.18
3-4	094° 56.6'	8.00
4-1	004° 56.1'	17.19

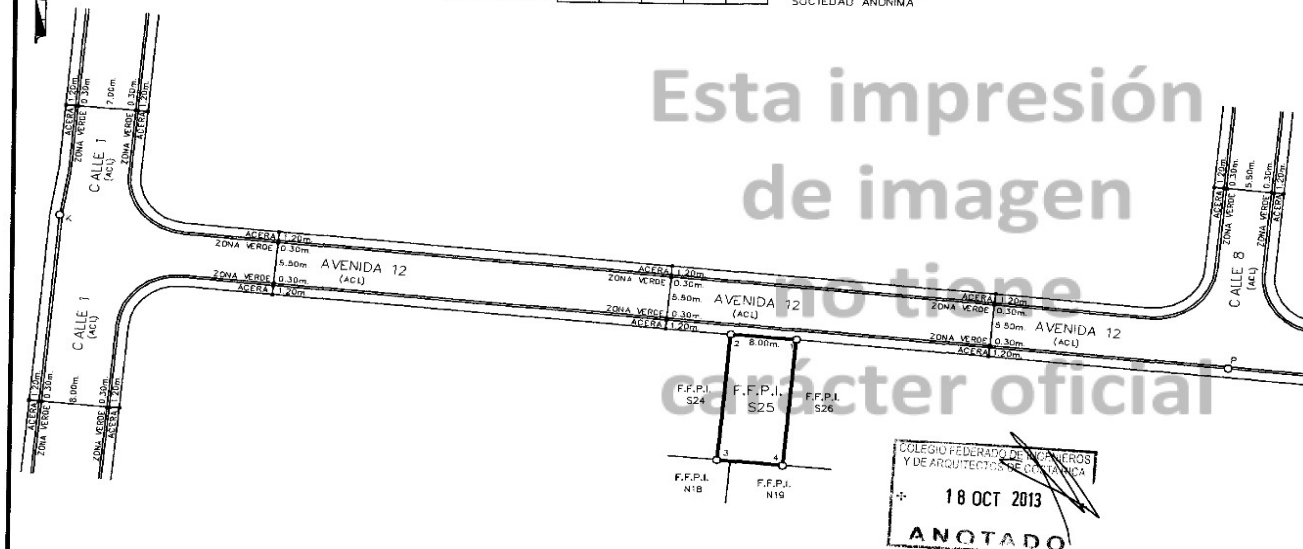
DESCRIPCION:
PI: PUNTO INTERSECCION
AR: AREA RECREATIVA
JI: JUEGOS INFANTILES
ZP: ZONA DE PROTECCION
ACL: AREA COMUN LIBRE
AP: AREA DE PARQUE
ZV: ZONA VERDE
PT: PLANTA DE TRATAMIENTO
PTA: POZO Y TANQUE DE
ALMACENAMIENTO

POLIGONAL DE AMARRE

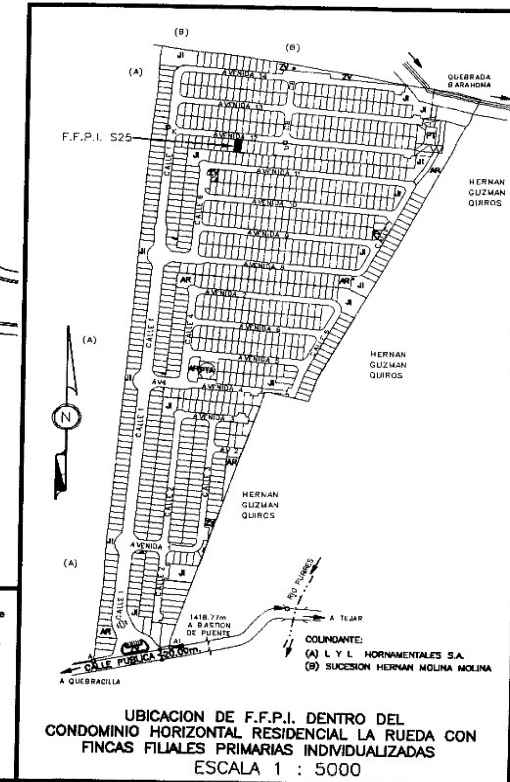
LINEA	A C I M U T	DIST.(m)
A1-A	258° 0'35"	95.51
A-K	8° 15'32"	729.27
K-P	97° 44'53"	143.61

AMARRE DE F.F.P.I.

LINEA	A C I M U T	DIST.(m)
1-P	93° 37'42"	52.65
2-K	280° 37'28"	83.21

C/LINDANTES: S24 S26 N18 N19 --- RESIDENCIALES ALEORA
SOCIEDAD ANONIMA

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
Y DE ARQUITECTOS DE COLOMBIA
18 OCT 2013
ANOTADO



UBICACION DE F.F.P.I. DENTRO DEL
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL LA RUEDA CON
FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS
ESCALA 1 : 5000

SITUADO EN: QUEBRADILLA		MODIFICA EL PLANO CATASTRADO C-1513789-2011	
DISTRITO: 11° QUEBRADILLA		FINCA MATRIZ 3 003532N-000	
CANTON: 1° CARTAGO		FINCA FILIAL 3 116319 F-000	
PROVINCIA: 3° CARTAGO		AREA SEGUN REGISTRO: FINCA MATRIZ: 189743.00m ²	
AREA: 138m ²		FINCA FILIAL: 137.60m ²	
PROTOCOLO TOMO: 17829	FOLIO 110	ESCALA 1 : 500	FECHA: SEPTIEMBRE-2013
SERGIO MARRINEZ SEGURA TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 9546		LOTE: F.F.P.I. S25	



UBICACION GEOGRAFICA
HOJA ISTARU - ESCALA 1:50.000

INFORME REGISTRAL. FINCA FILIAL

214-3011101163190F-2026-C

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 116319--F-000

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 116319 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO 25 DEL BLOQUE S 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 12

SUR : EN PARTE CON FINCA 18 Y 19 DEL BLOQUE N

ESTE : FINCA 26 DEL BLOQUE S

OESTE : FINCA 24 DEL BLOQUE S

MIDE: CIENTO TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 0.12

VALOR MEDIDA: 0.0012

PLANO:C-1697117-2013

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
300003532M 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 82,023,366.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CINCUENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO COLONES CON SESENTA Y TRES CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2024-00824176-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 29-NOV-2024

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

Emitido el 18-02-2026 a las 14:20 horas

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

INFORME REGISTRAL. FINCA MATRIZ

214-3011101163190F-2026-C

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 18-02-2026 a las 15:45 horas

INFORME REGISTRAL. FINCA MADRE

214-3011101163190F-2026-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
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 A PARTIR DE 1994: 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 18-02-2026 a las 15:50 horas

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

INFORME CATASTRAL

214-3011101163190F-2026-C

Consulta de Plano



Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por:	Número de Plano
Provincia Inscripción:	3 - CARTAGO
Número Inscripción:	1697117
Año Inscripción:	2013

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	3 - CARTAGO	Número Inscripción:	1697117
Año Inscripción:	29 Oct 2013	Área Plano:	138.00
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	203500.0
Coordenada Este:	539450.0	CRTM Norte:	1088865.0
CRTM Este:	503100.0	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	116319	000		F	
3 - CARTAGO	3532	000		M	

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
3 - CARTAGO	116319	0		F

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
3 - CARTAGO	1513789	2011

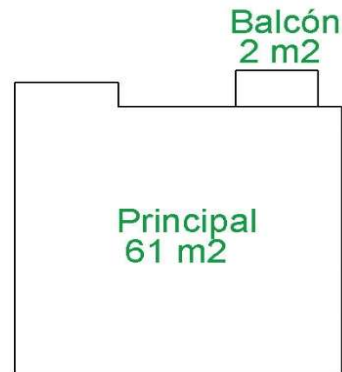
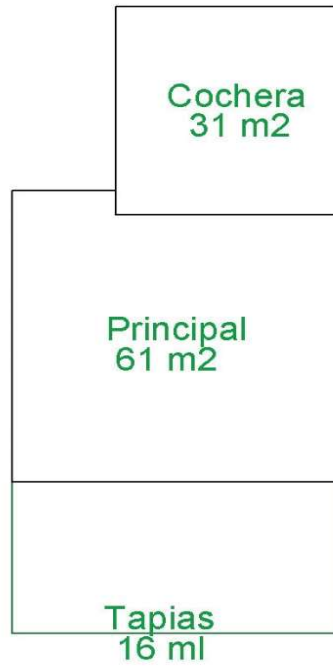
Anotaciones: Inexistente(s)

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

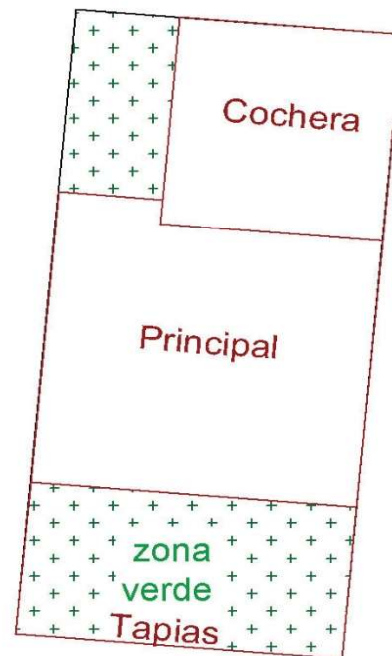
Imprimir

CROQUIS

214-3011101163190F-2026-C



MONTAJE



UBICACIÓN (GOOGLE EARTH)

214-3011101163190F-2026-C



CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES

Calificación de la Liquidez		ALTA	
1	Informe de avalúo N°:	214-3011101163190F-2026-C	Tipo: Urbano
2	Nombre del Exdeudor	Victor Alejandro Salazar Thomas	Número de Exdudor 1-1306-0700
3	Nombre del Perito que valoró:	Cristian Mora Picado	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: SI
5	Monto del avalúo	83 106 195,00	Avalúo anterior: 58 894 285,63
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	La propiedad ya es un bien adquirido por el Banco.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Cristian Mora Picado	Emp. N° 606
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	18/2/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)