

AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-3011101162600F-2026-C	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		BIENES TEMPORALES			
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 100%			
NOMBRE EXDEUDOR					
GOMEZ		CALDERÓN		GREIVIN RAFAEL	
				Céd. Identidad 1-1488-0675	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:		03 - CARTAGO			
Cantón:		01 - CARTAGO			
Distrito:		11 - QUEBRADILLA			
Localidad:		QUEBRADILLA			
DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO					
De DEKRA Cartago, 2km al Oeste, Condominio La Rueda, casa 7-R.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de:		la Finca Filial		Id. Predial Finca Matriz: 3011100035320M	
Según:		Registro; Plano y Escritura Const.		Id. Predial Finca Madre: 30111011567200	
FINCA FILIAL N°:		R-7		Factor de Copropiedad: 0.01200000000000	
Plano de catastro N°:		C-1695605-2013		141.00 m²	
Identificador Predial:		3011101162600F		141.00 m²	
Diferencia de medidas:		Porcentaje: 0.00%		0.00 m²	
Escritura constitutiva:		N/A		Demasía: NO	
TIPO DE CONDOMINIO:		Horizontal		De Lotes Habitacionales	
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		C27,234,432.00			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		C26,515,278.00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		C53,749,710.00			
VALOR EN LETRAS:		CINCUENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS DIEZ COLONES 00/100			
Tiempo estimado para la venta del bien		8 meses		Ámbito máximo de mercado potencial General	
Uso predominante del bien:		Residencial Horizontal		Especifique: Condominio residencial	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		C26,515,278.00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES					
La recomendación final está en función de que el bien es actual propiedad del Banco.					
Nombre del Perito: Ing. Jonathan Bustillos Arias					
Tipo de Profesional: Ing. Construcción		Carnet: ICO-15690			
Código Perito SIACC 767		Empresa: N/A		Firma del Perito	
Nombre de la empresa Ing. Jonathan Bustillos Arias				Identificación N°: 3-0368-0943	
				Cód. Empresa: 00000347	
Nombre y firma representante legal de la empresa: Idem					
Fecha inspección: 27 marzo 2026		Fecha informe: 29 marzo 2026			
Números telefónicos para contacto: 8843-5217 / 2272-8628					
Correo electrónico / Dirección WEB: jonathan@bustillos.co / jbustillos@cfia.or.cr					

HOMOLOGACIÓN						214-3011101162600F-2026-C									
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DE EDIFICACIÓN												TC:		C466.89/\$	
Características		SUJETO	COMPARABLES												
			1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor			
VALOR UNITARIO C/m²			C542,056 /m²		C527,273 /m²		C592,593 /m²								
Área habitable:	105.00 m²	107.00 m²	1.0000	110.00 m²	1.0000	108.00 m²	1.0000								
Área de lote:	141.00 m²	136.00 m²	1.0090	136.00 m²	1.0090	135.00 m²	1.0110								
Acabados (Referencia vs Sujeto):		Similar	1.0000	Similar	1.0000	Similar	1.0000								
Áreas comunes (Referencia vs Sujeto):		Similar	1.0000	Similar	1.0000	Similar	1.0000								
Estado:	B	MB	0.9779	MB	0.9779	MB	0.9779								
Localización (Referencia vs Sujeto):		Similar	1.0000	Similar	1.0000	Similar	1.0000								
Edad:	9	5	0.9675	5	0.9675	3	0.9552								
Negociación:			1.0000		1.0000		0.9200								
Factor de Homologación			0.9546		0.9546		0.8688								
Valores Homologados			C517,473.03 /m²		C503,360.13 /m²		C514,873.62 /m²								
VALOR DEL BIEN															
Valor conclusivo						C511,902.00 /m²									
Área						105.00 m²									
VALOR TOTAL						C53,749,710.00									
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO															
LINDEROS ACTUALES															
NORTE	FINCA 8 DEL BLOQUE R					En sitio se observó: vivienda en el mismo condominio									
SUR	FINCA 6 DEL BLOQUE R					En sitio se observó: vivienda en el mismo condominio									
ESTE	CALLE 1					En sitio se observó: calle de acceso, acera en medio									
OESTE	L Y L ORNAMENTALES					En sitio se observó: condominio La Nobleza del Coris									
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05															
												PRECISIÓN		3.00 m	
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud				
1	503,156					1,089,045					1,385				
2	503,138					1,089,048					1,385				
3	503,137					1,089,040					1,385				
4	503,155					1,089,037					1,385				
Plus Code: R2XH+HFQ Cartago, Provincia de Cartago															
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES															
Nº	Descripción					Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta				
1	Vivienda en venta en el mismo condominio La Rueda, de una planta, 2 dormitorios, 1 baño. Construcciones 107m² lote 136m²					Oferta		Marco Bolaños 8502-0404			27/3/2026				
						Coordenadas		Este:		Norte:					
2	Vivienda en venta en el mismo condominio La Rueda, de una planta, 2 dormitorios, 2 baño. Construcciones 110m² lote 136m²					Oferta		Monica Apuy 7103-6394			27/3/2026				
						Coordenadas		Este:		Norte:					
3	Vivienda en venta en el mismo condominio La Rueda, de una planta, 2 dormitorios, 2 baño. Construcciones 108m² lote 135m²					Oferta		Andre Araya 8691-9595			27/3/2026				
						Coordenadas		Este:		Norte:					
4						Coordenadas		Este:		Norte:					
5						Coordenadas		Este:		Norte:					

AVALÚO INDIVIDUAL										214-3011101162600F-2026-C			
TABLA DE HOMOLOGACIÓN TERRENO Y CONSTRUCCIÓN													
Características	SUJETO	COMPARABLES											
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor		
VALOR UNITARIO €/m²		194,852.94		191,082.80		191,177.00							
Área:	141.00 m²	136.00m²	0.9882	157.00m²	1.0361	136.00m²	0.9882						
Vía de acceso:	4	4	1.0000	4	1.0000	4	1.0000						
Situación:	Medianero	Medianero	1.0000	Medianero	1.0000	Medianero	1.0000						
Servicios 1:	4	4	1.0000	4	1.0000	4	1.0000						
Servicios 2:	16	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000						
Localización (Ref. vs Sujeto):	Similar	Similar	1.0000	Similar	1.0000	Similar	1.0000						
Negociación			1.0000		1.0000		1.0000						
Factor de Homologación		0.9882		1.0361		0.9882							
Valores Homologados		€192,553.68/m²		€197,980.89/m²		€188,921.11/m²							
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:		€193,152 /m²				Factor secciones				1.000000			
		Área:				141.00 m²							
		VALOR UNITARIO FINAL:				€193,152 /m²							
		VALOR TOTAL DEL TERRENO:				€27,234,432.00							
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS TERRENOS COMPARABLES													
Nº	Descripción		Tipo información		Números de Contactos		Fecha Consulta						
1	Lote vendido en venta en condominio La Rueda, plano, medianero. 136m² a €26.5 millones		Transacción		Altavista Real Estate 6012-8585		27/3/2026						
			Coordenadas		Este: Norte:								
2	Lote vendido en venta en condominio La Rueda, plano, medianero. 157m² a €30 millones		Transacción		Ross Sequeira 7101-0548		27/3/2026						
			Coordenadas		Este: Norte:								
3	Lote en venta en venta en condominio La Rueda, plano, medianero. 136m² a €26,000,072.00		Oferta		Liz Victor 8557-1530 / 8407-3885		27/3/2026						
			Coordenadas		Este: Norte:								
4			Coordenadas		Este: Norte:		27/3/2026						
5			Coordenadas		Este: Norte:		27/3/2026						
VALOR DE MERCADO DE LAS CONSTRUCCIONES													
Forma de explotación	Área m²	Valor Unitario	Valor Total		VUT años		Edad años	Estado					
Vivienda	105.00	€252,526 /m²	€26,515,278.00		60		9	B					
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						

DESCRIPCION DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-3011101162600F-2026-C		
VIAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Calle local		Caño	SÍ	Sistema Sanitario	Planta de tratamiento
Material	Asfalto		Cuneta	SÍ	Alcantarillado pluvial	SÍ
Ancho de vía	11.00 m		Cordón	SÍ		
Acera	SÍ		ACCESO A LA FINCA			Calle privada
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS			
Teléfono:	SÍ	Varios	Internet por Cable:	SÍ	Varios	Clase social: Media
Alumbrado:	SÍ	Condominio	Jardines y Parques:	SÍ	a 30 m	Clase social zonas cercanas: Media
Electricidad:	SÍ	JASEC	Transporte Público:	SÍ	a 500 m	Densidad poblacional: Media
Agua Potable:	SÍ	Municipalidad	Edificios Comerciales:	SÍ	a 500 m	Actividad del lugar:
Señal celular:	SÍ	Varios	Recolección de basura:	SÍ	Condominal	Residencial
TV por Cable:	SÍ	Edificios públicos / comunales:	SÍ	a 2000 m		
Medidores instalados: Electricidad y Agua						
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS						
Frente principal:	8.00 m		Nivel sobre calle: 0.00 m			
Fondo:	17.68 m		Pendiente %: 0%			
Relación:			Tipo de vía: 4			
Servicios	S1	4				
	S2	16	Ubicación: Medianero			
RIESGOS POTENCIALES						
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:						NO
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):						
Cuerpo de agua cerca:		Río	Distancia a construcción:	300.00 m	Posibilidad de daños:	Bajo
Topografía:		Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento:	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA						
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 89.60%						
AFECTACIONES DEL BIEN						
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES						
FECHA ESTUDIO						
29-03-2026 a las 15:32		No hay				
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble:						NO
OBSERVACIONES						
- El bien valorado se ubica en una zona primeramente agrícola con una fuerte y marcado desarrollo residencial amén de las modificaciones permitidas por los últimos Planes Reguladores de la Municipalidad del año 2012, con una fuerte y paulatina presencia de comercio asociado a la vivienda. El inmueble se ubica en un condominio residencial horizontal, La Rueda, cuya finca madre se localiza sobre la vía principal que comunica a Quebradilla, con cercanía a vías repartidoras a Cartago, El Guarco así como Río Azul de La Unión - Terreno suburbano en condominio consolidado, lote de forma geométrica rectangular y topografía plana. - Presenta cercanía a afluentes con historial de desbordamiento, aunque no se encuentra dentro de franja de amenaza de inundación de CNE. - El condominio se vendió de lotes, con construcciones de vivienda por parte del mismo desarrollador y pequeños desarrolladores secundarios, así como de particulares propietarios.						

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-3011101162600F-2026-C	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente: Vivienda		Uso predominante: Residencial Horizontal	
Estado de la edificación: Existente		Avance: 100% Presupuesto:	
Nombre del Profesional Responsable de la obra: N/A			
Nombre del Desarrollador: N/A			
Número de Contrato CFIA: N/A		No.de licencia (permiso) municipal de construcción: N/A	
Documentos de construcción adicionales: N/A			
Propiedad utilizada por: En desuso		Nombre:	
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal: 105.00 m²		Porcentaje de cobertura: 74%	
		Año de construcción: 2017	
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		NÚMERO DE NIVELES: 1	
VC04			
Estructura: Mampostería ya sea confinada o integral		Sistema eléctrico:	
Paredes: Mampostería ya sea confinada o integral		Cableado entubado: Sí Total	
Entrepiso: No hay		Tablero eléctrico (caja de breaker): Sí	
Estruc. Techo: Perfiles metálicos de hierro galvanizado		Estado General: Bueno	
Cubierta: Láminas onduladas de hierro galvanizado		<i>*Inspección vía muestra*</i>	
Cielos: Tabla yeso, secciones planas e inclinadas		Sistema de evacuación pluvial:	
Pisos: Cerámica, porcelanato, concreto lavado		Canoas y bajantes: Sí Total	
Fachada: Cochera abierta		Otro sistema (indique):	
Aposentos: Cochera, sala-comedor, cocina, vestíbulo a dos dormitorios secundarios, un baño compartido y dormitorio principal con baño privado, terraza de pilas y patio.		Estado: Bueno	
Parqueos: 2		Tanques de Gas:	
Otros: No hay		Gas LP: No hay	
Red de agua caliente: Calentador de paso		Ubicación:	
Tanque captación de agua: No hay		<i>En caso de encontrarse dentro, adjuntar fotografías de la ubicación y estado</i>	
Fisuras		Estado Físico y de Mantenimiento General:	
Repellos Leve		Paredes Regular	
Pisos Ninguno		Cielos Regular	
		Pisos Bueno	
		Cubierta Bueno	
Apreciación visual de desplome			
Paredes Ninguno		Pisos Ninguno	
		Cielos Ninguno	
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación: Existente		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
			<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>
OBSERVACIONES			
- La edad de la vivienda se estima por imágenes satelitales.			
- Se observaron fisuras y daños en paredes por filtración, humedad y salitre, así como cinta de empastado de cielos de gypsum desprendidas.			
- El día de la visita no se pudo ingresar al dormitorio secundario 2 por encontrarse cerrado con llave.			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-3011101162600F-2026-C



01 Condominio La Rueda



02 Vista de pórtico de acceso condominal



03 Vista de condominio



04 Juegos infantiles



05 Vista de condominio



06 Juegos infantiles



07 Juegos infantiles



08 Parqueos de visitas



09 Parque de mascotas



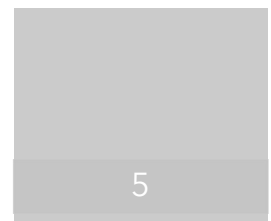
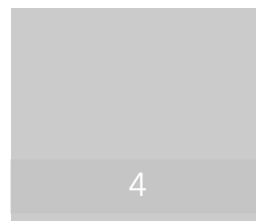
10 Juegos infantiles



11 Vista de condominio



12 Rotondas

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES


ANEXO FOTOGRÁFICO

214-3011101162600F-2026-C



13 Planta de agua



14 Juegos infantiles



15 Gimnasio al aire libre



16 Gimnasio al aire libre



17 Juegos infantiles, cancha



18 Juegos infantiles, cancha



19 Cancha de fut5



20 Refugios



21 Zonas verdes, cancha multiuso



22 Cancha multiuso



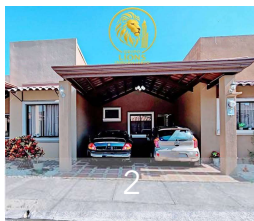
23 Juegos infantiles, refugio



24 Juegos infantiles, refugio

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

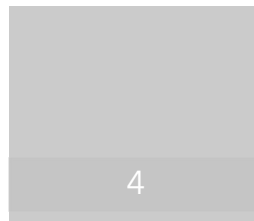

1



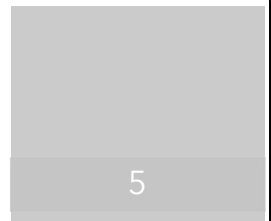
2



3



4



5

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-3011101162600F-2026-C



25 Parqueo de visitas



26 Frente de propiedad



27 Entorno al norte



28 Entorno al sur



29 Antejardín



30 Medidor de agua



31 Medidor eléctrico



32 Medidor, cochera



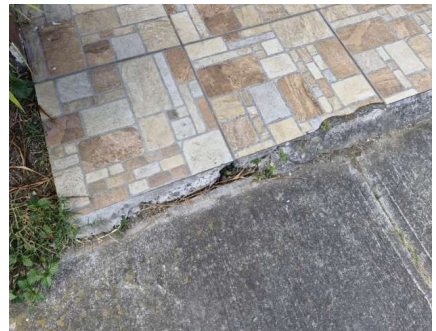
33 Cochera



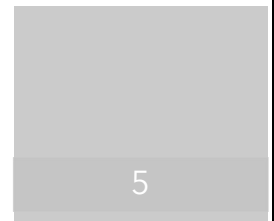
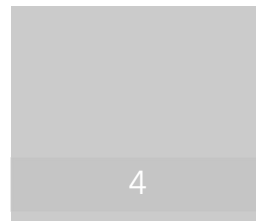
34 Estado de columna



35 Cubierta de cochera



36 Estado de rampa

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES


ANEXO FOTOGRÁFICO

214-3011101162600F-2026-C



37 Entrada



38 Sala-comedor



39 Sala-comedor



40 Cocina, vestíbulo



41 Cocina



42 Humedad en paredes



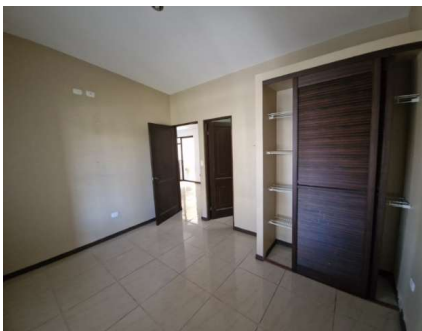
43 Humedad en paredes



44 Vestíbulo a dormitorios



45 Dormitorio principal



46 Dormitorio principal



47 Baño dormitorio principal



48 Dormitorio secundario 1

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

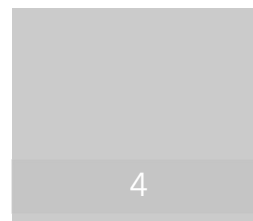

1



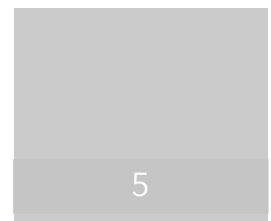
2



3



4



5

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-3011101162600F-2026-C



49 Dormitorio secundario 1



50 Baño compartido



51 Dormitorio secundario 2



52 Pilas



53 Pilas



54 Fachada posterior, patio



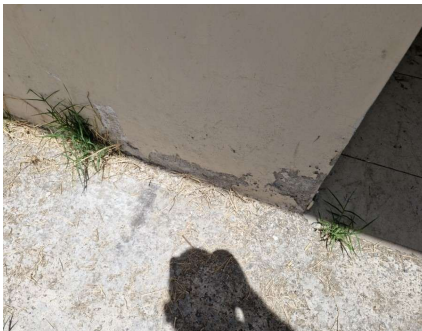
55 Fachada posterior, patio



56 Calentador de paso



57 Fisuras



58 Humedad en paredes



59 Estado de cielos



60 Fisuras

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

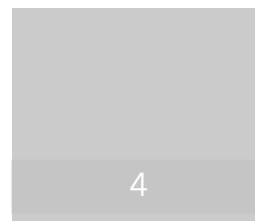

1



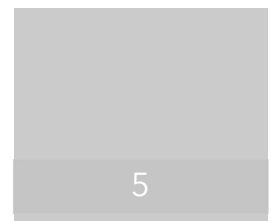
2



3



4



5

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-3011101162600F-2026-C



61 Humedad en paredes



62 Humedad en paredes



63 Estado de cielos rasos



64 Tablero eléctrico



65 Instalación eléctrica, cerchas, cubierta



66 Instalación eléctrica, cerchas, cubierta



67 Instalación eléctrica, cerchas, cubierta



68 Instalación eléctrica, cerchas, cubierta



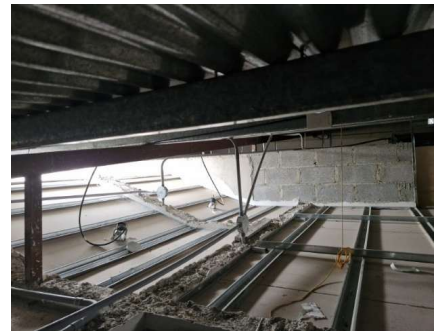
69 Instalación eléctrica, cerchas, cubierta



70 Instalación eléctrica, cerchas, cubierta



71 Instalación eléctrica, cerchas, cubierta



72 Instalación eléctrica, cerchas, cubierta

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

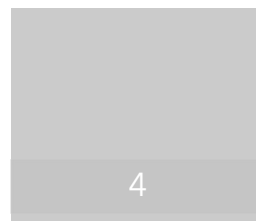

1



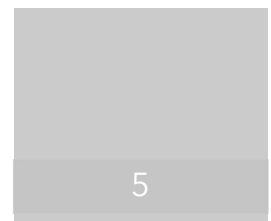
2



3



4



5

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-3011101162600F-2026-C



73 Estado de cubierta



74 Estado de cubierta



75 Valuador en sitio

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



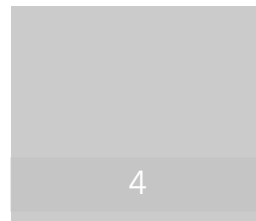
1



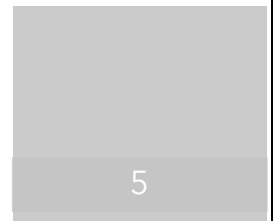
2



3



4



5

ANEXOS

214-3011101162600F-2026-C



Ubicación del bien



Datos	Colindantes	Afectaciones	Plano
Provincia	3 - CARTAGO		
Cantón	301 - CARTAGO		
Distrito	30111 - QUEBRADILLA		
ID predio	3011101162600F		
Número finca	3-0116260-0-F		
Área Plano	141 m²		
Área Catastrado			
Área Según Registro	141.0 m²		
Cautelar			
	Tomo-Asiento	Tipo	
	No tiene Trámites Administrativos asociados		
			
Plano	316956052013		
ABRE	0		
Relación	1 - Relacion uno a uno		
Inconsistencias			
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	8 - N
9 - N	10 - N	12 - N	
Modificaciones			
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	9 - N

Captura de pantalla de SIRI, Zona Catastrada



CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		ALTA	
1	Informe de avalúo N°:	214-3011101162600F-2026-C	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	0	Empresa: Ing. Jonathan Bustillos Arias
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	53,749,710.00	Monto solicitado: 49,138,138.40
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	La recomendación final está en función de que el bien es actual propiedad del Banco.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Jonathan Bustillos Arias	Emp. N° 767
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	29/3/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)

CONDICIONES GENERALES

Para la valoración del terreno, se utilizó la base de datos propia, confeccionada a partir de la investigación y análisis de las distintas zonas, además de visita al lugar, preguntas en sitio y llamadas telefónicas a propiedades en venta dentro del área en estudio.

Para el cálculo de la valoración de las diferentes edificaciones y obras adicionales, se toma como base el área de las distintas partes del inmueble y su valor unitario por metro cuadrado como si se tratara de una obra nueva, ésta se deprecia de acuerdo a la edad de construcción del inmueble y se corrige (aumentando o disminuyendo) el valor final, de acuerdo al mantenimiento o estado que presenta la edificación. Dicho proceso se basa en el método de ROSS-HEIDECKE para la depreciación.

La edad remanente del inmueble se toma con base en la vida típica esperada para cada edificación, en la edad actual y en el estado aparente. No se asume la responsabilidad por la firmeza o durabilidad de las estructuras. El bien se observa y analiza el día de la visita de campo, no se asume la responsabilidad de los cambios posteriores en el uso del bien o en su mantenimiento.

Se indican condiciones descriptivas generales del terreno valorado, como pendientes, taludes u obras de retención, sin embargo, no será responsable por condiciones deficientes del terreno no visibles al momento de la visita, ni podrá emitir criterio técnico sobre obras de estabilización existentes como muros de gaviones o muros de retención.

El valuador indicará sobre la cercanía con cuerpos de agua, sin embargo, no emitirá criterio técnico sobre posibilidades de inundación, salvo que al momento de la visita se encuentre evidencia clara de que la propiedad esta en este tipo de riesgo.

La evaluación de las condiciones del sistema eléctrico están sujetas a las condiciones de acceso al momento de la visita, y la inspección corresponde a un muestreo de la instalación, por lo tanto, no es posible asegurar una verificación completa del mismo, por lo anterior en ninguna valoración será posible certificar que el sistema eléctrico se encuentra completamente entubado.

Este informe contempla estudio del Registro Nacional de la propiedad, el cual se realiza con el propósito de verificar el área real y orientar mejor el análisis en términos generales. Para cualquier formalización de tipo legal, un profesional deberá hacerse cargo de la verificación de los datos aquí suministrados. No se comprende la verificación de la información en el plano de catastro, por lo que los datos contenidos en el mismo se consideran como ciertos a menos que existan discrepancias claramente visibles con respecto a la realidad. El área utilizada en los cálculos es la menor entre el catastro y registro de existir diferencia entre ambos.

El valuador declara no tener ningún interés presente, pasado o futuro en el bien, ni tampoco en el monto resultado en este informe. Datos tales como: planos de construcción, plano de catastro, edad del inmueble y otros suministrados por el cliente, se asumen como verdaderos y se verifican en sitio en forma general. Todas las medidas tomadas en sitio son aproximadas y se consideran exactas únicamente aquellas con planos de construcción reales y verificados.

Las características propias de las edificaciones existentes, tales como resistencia estructural, resistencia del suelo, comportamiento sísmico, estado de fundaciones, paredes ocultas, muros de retención y otros, no fueron analizados, ni se realizaron pruebas físicas, ni de laboratorio. De ser necesarias estas pruebas, se podrán realizar posteriormente, siempre que el cliente asuma el costo de las mismas y pague el correspondiente honorario por tal peritaje. El resultado de estos análisis podría afectar sensiblemente el resultado del presente informe.

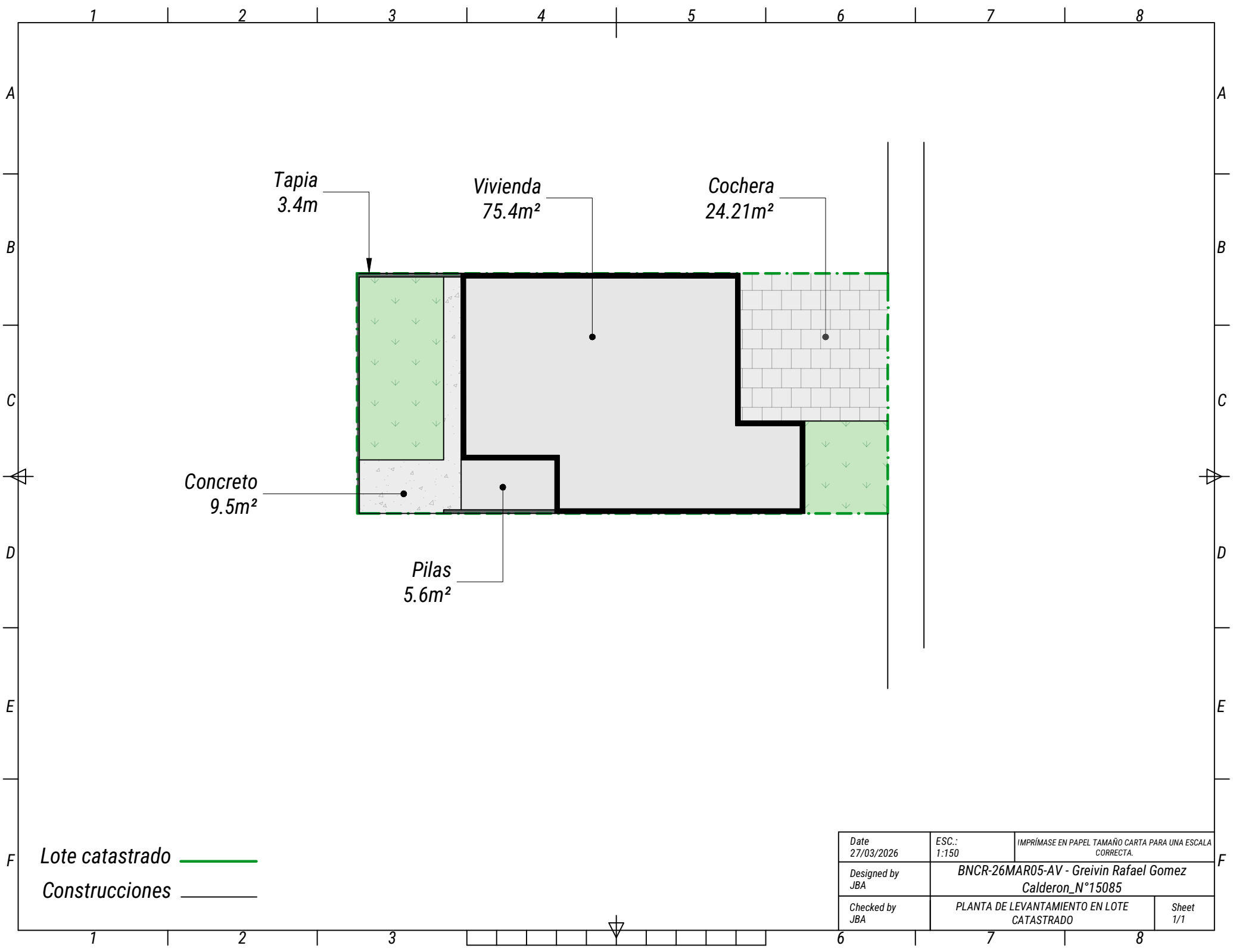
Todos los datos legales del inmueble, deberán ser corroborados por un Notario Público en el momento de establecer cualquier gravamen o al hacer la operación de compra venta sobre el inmueble valorado

Los resultados de la presente valoración son propiedad del Banco, por lo que el banco acepta y reconoce que los mismos no serán empleados para ningún otro propósito. La distribución de este informe queda limitada a la administración del Banco y al solicitante del préstamo que requirió el avalúo.

Quien suscribe no estará sujeto por motivo de este avalúo a dar testimonio o comparecer en corte o procesos legales, salvo que específicamente y por escrito exista un acuerdo previo entre las partes.

Todas las condiciones que afectan el valor, ya sean internas o externas, son válidas para el momento de llevar a cabo la visita. El valuador no podrá hacerse responsable por modificaciones que sufra el inmueble posterior a la fecha del avalúo.

La Calificación de Liquidez que se anexa en este informe proviene de cálculos automáticos basados en factores urbanos y otros, definidos por políticas internas del Banco Nacional, y no representa necesariamente el criterio del valuador respecto a la Liquidez en el mercado del bien valorado



INSCRIPCIÓN: 3-1695605-2013

Fecha: 24/10/2013 08:14:38
 Registrador: JUAN CARLOS ESQUIVEL RODRIGUEZ
 4ABF67FDA2A48E858126D2B369072D5D

NUMERO ENTERO:
159409330

DERROTERO

LINEA	ACIMUT	DIST.(m)
1-2	274° 56.1'	17.69
2-3	184° 49.4'	8.00
3-4	094° 56.1'	17.67
4-1	004° 56.1'	8.00

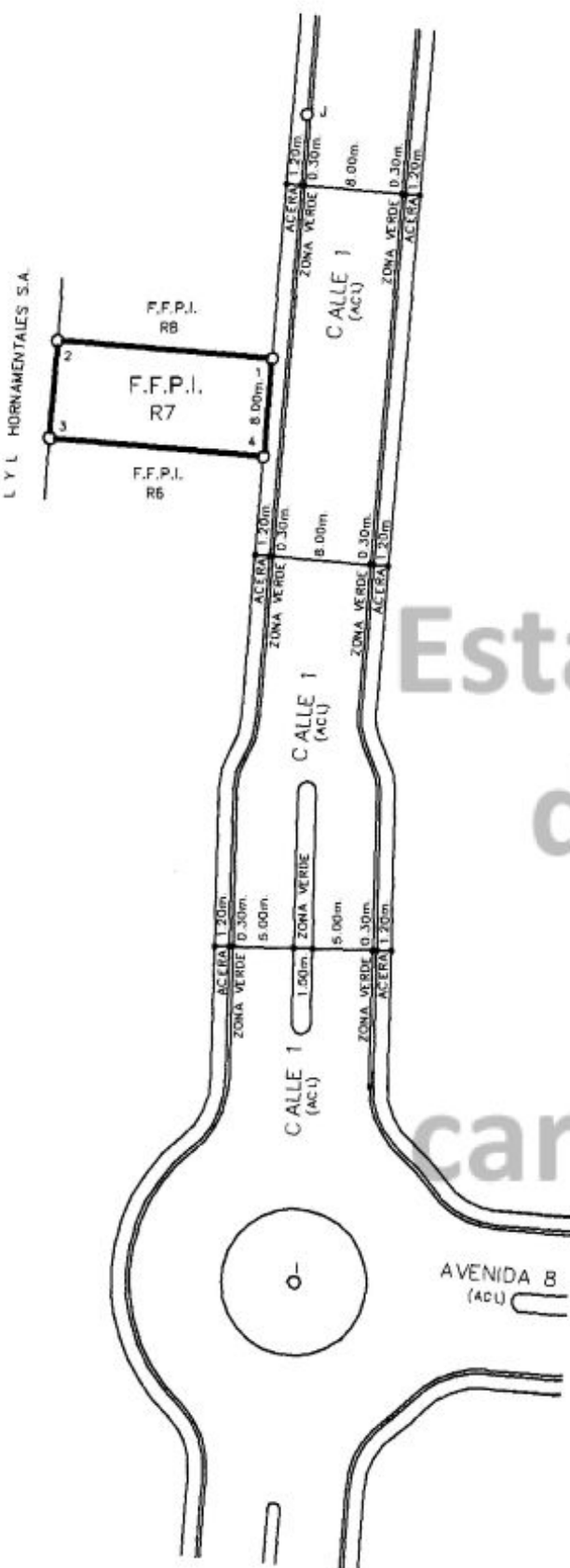
Catastro Nacional
2013-89786-C
21/10/2013 08:17:32

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

NOTAS:

NO SE ESTABLECIERON NUEVOS LINDEROS.
 LEVANTAMIENTO POLAR CON RADIALES
 A LOS VERTICES.
 POLIGONAL ABIERTA
 ERROR ANGULAR ESTIMADO 00'01"
 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, CASETA 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 VERDE.
 LOS PUNTOS A, A1 SON VERTICES DE FINCA MADRE.
 PARA CONSTRUIR
 USO HABITACIONAL

Esta impresión
de imagen
no tiene
carácter oficial

**POLIGONAL DE AMARRE**

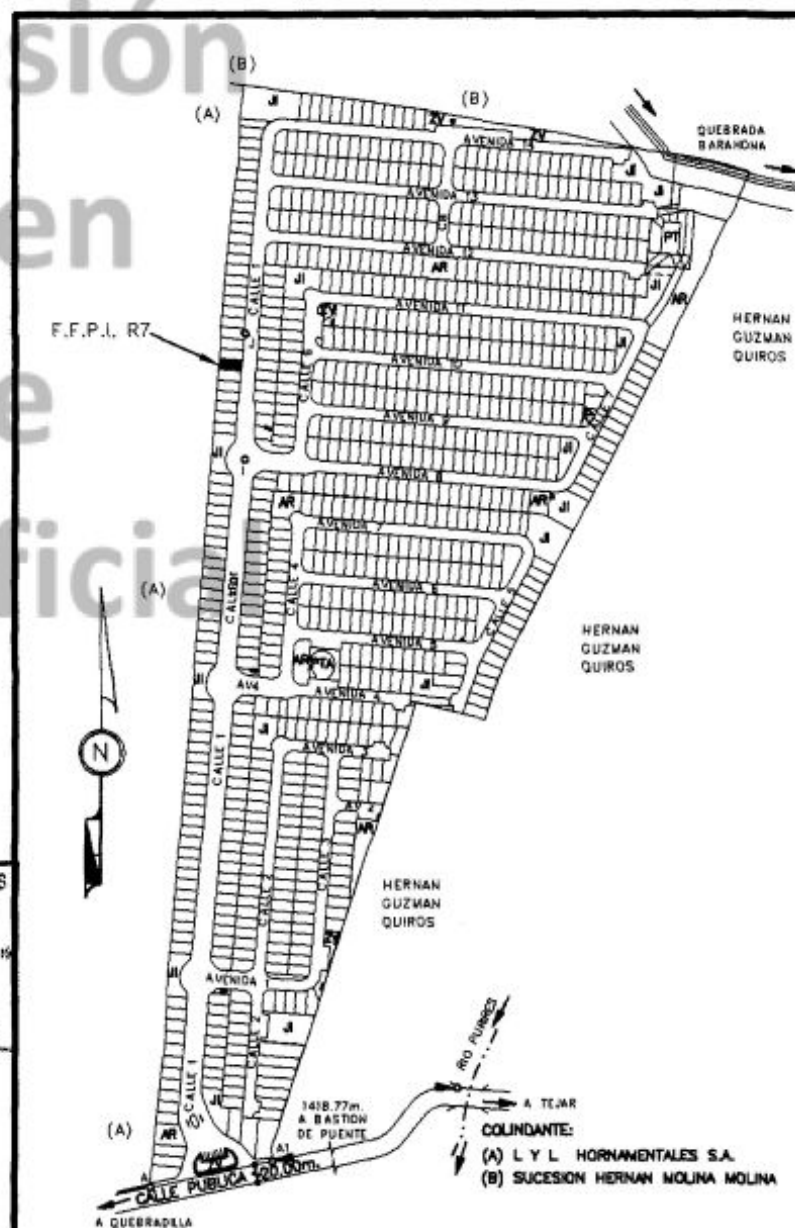
LINEA	ACIMUT	DIST.(m)
A1-A	258° 9'35"	95.51
A-I	7° 23'50"	555.40
I-J	0° 42'21"	95.06

AMARRE DE F.F.P.I.

LINEA	ACIMUT	DIST.(m)
1-J	8° 21'27"	20.10
4-I	177° 55'20"	67.25

COLINDANTES: R6 R8 --- --- RESIDENCIALES ALEDA
SOCIEDAD ANONIMA

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
Y ARQUITECTOS DE CARTAGO
* 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
DISTRITO: 11° QUEBRADILLA
CANTON: 1° CARTAGO
PROVINCIA: 3° CARTAGO

MODIFICA EL PLANO
CATASTRADO
C-1513789-2011

FINCA MATRIZ
3 003532M-000
FINCA FILIAL
3 116260 F-000

AREA SEGUN REGISTRO:
FINCA MATRIZ: 185743.00m²
FINCA FILIAL: 141.43m²



PROTOCOLO
TOMO: 17829

FOLIO
110

ESCALA
1 : 500

FECHA:
SEPTIEMBRE-2013

LOTE:
F.F.P.I. R7

AREA :
141m²

SERGIO MARTINEZ SEGURA
TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 9546

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	3 - CARTAGO	Número Inscripción:	1695605
Año Inscripción:	24 Oct 2013	Área Plano:	141.00
Bloque:	R	Lote:	7
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	203400.0
Coordenada Este:	539400.0	CRTM Norte:	1088765.0
CRTM Este:	503050.0	Verificado Zona Catastrada:	Si

Ubicación(es)

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

Titulares(es)

Identificacion	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101633033	RESIDENCIALES ALEDRA SOCIEDAD ANONIMA		

Fraccionamiento(s) Plano

Código fraccionamiento	Etapas	Bloque	Lote
LA RUEDA		R	7

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
3 - CARTAGO	116260	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.

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 116260--F-000**

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 116260 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO 7 DEL BLOQUE R 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 : FINCA 8 DEL BLOQUE R

SUR : FINCA 6 DEL BLOQUE R

ESTE : CALLE 1

OESTE : L Y L ORNAMENTALES

MIDE: CIENTO CUARENTA Y UN METROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 0.12

VALOR MEDIDA: 0.0012

PLANO:C-1695605-2013

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
300003532M	000	FOLIO REAL
300116260F	000	FOLIO REAL
300116260F	000	FOLIO REAL
300116260F	001	FOLIO REAL
300116260F	002	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 62,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA MIL
SEISCIENTOS QUINCE COLONES CON CINCUENTA CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2023-00242934-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 13-ABR-2023

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 29-03-2026 a las 15:32 horas

**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 29-03-2026 a las 16:31 horas

**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 29-03-2026 a las 16:32 horas