

AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		328 - COBRO JUDICIAL		328-6110101275340F-2025-C	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		COBRO JUDICIAL			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021			
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANÓNIMA		Céd. Jurídica 3-101-079006		Proporción de Derechos	
				100%	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	06 - PUNTARENAS				
Cantón:	11 - GARABITO				
Distrito:	01 - JACO				
Localidad:	JACÓ - CONDOHOTEL VERTICAL OCÉANO.				
DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO					
PLAYA JACÓ, CALLE LAPA VERDE; DE LA HELADERÍA POPS, 541M NORESTE; CONDOHOTEL OCÉANO, FINCA FILIAL N°48. PLUS CODE: J99G+2CC Jacó, Provincia de Puntarenas					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca Filial	Id. Predial Finca Matriz:		6110100037030M	
Según	el Registro y el Plano	Id. Predial Finca Madre:		61101016214700	
FINCA FILIAL N°	48	Factor de Copropiedad:	0.004500000000000		Otras Áreas m2
Plano de catastro N°	P-1766100-2014		19.00 m2	Finca Madre:	2,340.22
Identificador Predial	6110101275340F		19.00 m2	Finca Matriz:	7,518.78
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Áreas Privativas:	4,319.55
Escritura constitutiva	19.00 m2	Demasía:	NO	Áreas Comunes:	3,199.23
TIPO DE CONDOMINIO	Vertical		Otro Indique		
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢7,068,285.00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢19,859,484.00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢26,927,769.00	
VALOR EN LETRAS:		VEINTISEIS MILLONES NOVECIENTOS VEINTISIETE MIL SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE COLONES 00/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	16 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		General	
Uso predominante del bien:	Residencial Vertical	Especifique:		CONDOHOTEL	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢19,859,484.00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA				SÍ	
OBSERVACIONES GENERALES		VER OBSERVACIONES EN EL CUERPO DEL PRESENTE INFORME.			
Nombre del Perito					
M.v. Ing. Alejandro José Campos Bogantes					
Tipo de Profesional		Ing. Topógrafo	Carnet	IT-14887	Firma del Perito
Código Perito SIACC		656	Emp.	Identificación N°	2-0546-0932
Nombre de la empresa		Alejandro José Campos Bogantes			Cód. Empresa
					00000276
Nombre y firma representante legal de la empresa		No aplica			
Fecha inspección:		28 agosto 2025	Fecha informe:		2 septiembre 2025
Números telefónicos para contacto		8865-9115			
Correo electrónico / Dirección WEB		ingcampos@hotmail.com			

HOMOLOGACIÓN						328-6110101275340F-2025-C					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO Y CONSTRUCCIONES											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		2,112,845.74		1,746,000.00		1,487,808.82					
Aposentos	1	5	0.8500	4	0.8500	4	0.8500	1.0000		1.0000	
Edad (años)	11	11	1.0000	11	1.0000	11	1.0000	1.0000		1.0000	
Super. Construida	19	47	1.0000	49	1.0000	51	1.0000	1.0000		1.0000	
Esta. Coservación	BUENO	BUENO	1.0000	BUENO	1.0000	BUENO	1.0000	1.0000		1.0000	
Amenidades	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000		1.0000	
Dormitorios	0	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000		1.0000	
Baños	0	1	0.9000	1	0.9000	1	0.9000	1.0000		1.0000	
Parqueo	Exterior	Exterior	1.0000	Exterior	1.0000	Exterior	1.0000	1.0000		1.0000	
Nivel	1	5 y 6	1.0500	2	1.0500	2	1.0500	1.0000		1.0000	
Uso	Comercial	Residencial	1.1000	Residencial	1.1000	Residencial	1.1000	1.0000		1.0000	
Negociación (%)	0	10	0.9000	10	0.9000	10	0.9000	1.0000		1.0000	
Factor de Homologación		0.7952		0.7952		0.7952		1.0000		1.0000	
Valores Homologados		1,680,171.91		1,388,449.76		1,183,131.61					
VALOR DEL BIEN											
Valor conclusivo						€1,417,251 /m2					
Área						19.00 m2					
VALOR TOTAL						€26,927,769.00					
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO											
LINDEROS ACTUALES											
NORTE ÁREA COMÚN CONSTRUIDA						SALA DE REUNIONES					
SUR ÁREA COMÚN CONSTRUIDA						ELEVADOR					
ESTE ÁREA COMÚN CONSTRUIDA						ZONA VERDE					
OESTE ÁREA COMÚN CONSTRUIDA						PASILLO					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
PRECISIÓN 6.00 m											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
Condo	431,521					1,063,510					15
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Apartamento en CondoHotel Océano, Jacó, Puntarenas. FF42. Área de 47.00m2				Oferta		Alexandra Kleinow 8836-5884			1/9/2025	
					Coordenadas	Este	431,521	Norte	1,063,510		
2	Apartamento en CondoHotel Océano, Jacó, Puntarenas. Área de 49.00m2				Oferta		Dominique Brousseau 8436-5277			1/9/2025	
					Coordenadas	Este	431,521	Norte	1,063,510		
3	Apartamento en CondoHotel Océano, Jacó, Puntarenas. Área de 51.00m2				Oferta		Timothy Giannone 8896-1895			1/9/2025	
					Coordenadas	Este	431,521	Norte	1,063,510		
4					Oferta						
					Coordenadas	Este		Norte			
5											
					Coordenadas	Este		Norte			

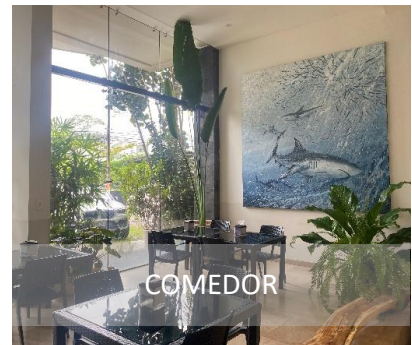
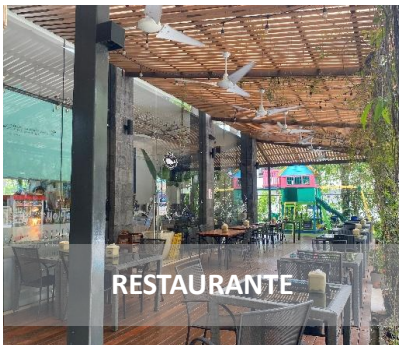
AVALÚO INDIVIDUAL						328-6110101275340F-2025-C					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		381,937.50		308,550.00		432,862.50		0.00		0.00	
Área (m2)	2340.22	6,377.00	1.3920	2442	1.0140	4200	1.2130	1.0000		1.0000	
Frente (m)	35.38	35.38	1.0000	38.68	0.9780	65	0.8590	1.0000		1.0000	
Regularidad	1	0.95	1.0530	1	1.0000	1	1.0000	1.0000		1.0000	
% de Pendiente	0	0	1.0000	5	1.0660	0	1.0000	1.0000		1.0000	
Nivel (m)	0	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000	1.0000		1.0000	
Tipo de Vía	2	1	0.9360	2	1.0000	1	0.9360	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	
Ubicación	5	5	1.0000	4	0.9750	5	1.0000	1.0000		1.0000	
Negociación (%)	0	5	0.9500	5	0.9500	5	0.9500	1.0000		1.0000	
Cercanía a Playa	1	Mejor	0.9000	Lig.Mejor	0.9500	Lig.Mejor	0.9500	1.0000		1.0000	
			1.0000		1.0000		1.0000	1.0000		1.0000	
Factor de Homologación		1.1730		0.9302		0.8802		1.0000		1.0000	
Valores Homologados		448,024.61		287,019.49		381,001.76					
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	€372,015 /m2	Área		Factor secciones		19.00 m2		1.0000			
VALOR UNITARIO FINAL						€372,015.00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€7,068,285.00					
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS TERRENOS COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta				
1	Oferta de Lote Comercial - Residencial en Jacó, Puntarenas.	Oferta		8881-4388 Propietario			1/9/2025				
		Coordenadas		Este	430,485	Norte	1,063,650				
2	Oferta de Lote Comercial - Residencial en Jacó, Puntarenas.	Oferta		8303-4692 Propietario			1/9/2025				
		Coordenadas		Este	432,134	Norte	1,061,392				
3	Oferta de Lote Comercial - Residencial en Jacó, Puntarenas.	Oferta		8357-1154 Vendedor			1/9/2025				
		Coordenadas		Este	430,520	Norte	1,063,805				
4											
		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		
Apartamento	19.00	1,045,236.00000		19,859,484.00		105		11	MB		
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					

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				328-6110101275340F-2025-C	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Calle local	Caño	SÍ	Sistema Sanitario	Planta de tratamiento
Material	Asfalto	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	SÍ
Ancho de vía	14.00 m	Cordón	SÍ		
Acera	SÍ	ACCESO A LA FINCA		Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ	Clase social	Media Alta
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ a 1000 m	Clase social zonas cercanas	Media Alta
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 0 m	Densidad poblacional	Alta
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 20 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ a 0 m	Comercial y Residencial Turística	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 1500 m		
Medidores instalados	Teléfono Agua y Electricidad				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frete principal:	35.38 m	Nivel sobre calle:	0.00 m		
Fondo:	60.68 m	Pendiente %	0		
Relación:	1.71509327	Tipo de vía:	2		
Servicios	S1 4	Ubicación:	Medianero		
	S2 16				
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:				Bueno	
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	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: 88.80%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
26/8/2005	PROHIBICIONES ARTÍCULO 16 LEY 7599 /// SERVIDUMBRE DE LÍNEAS ELÉCTRICAS Y DE PASO. LOS GRAVAMENES ANOTADOS EN LOS ASIENTOS REGISTRALES DE LA FINCA, FÍSICAMENTE EN SITIO; NO AFECTAN EL VALOR DEL INMUEBLE.				
OBSERVACIONES					
1. INMUEBLE VALORADO: CORRESPONDE A LA FILIAL N°48 DEL CONDOHOTEL OCÉANO (CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL Y COMERCIAL). LOCAL COMERCIAL DE UNA PLANTA, UBICADO EN EL PRIMER NIVEL DEL EDIFICIO, DESTINADA A USO COMERCIAL.					
2. PARQUEOS: CONDOMINIO CUENTA CON UNA CANTIDAD LIMITADA DE ESPACIOS PARA PARQUEO EXTERIORES: 10 EN TOTAL. SIN EMBARGO; EL CONDOHOTEL UTILIZA PARA LOS FINES DE PARQUEO, UN TERRENO UBICADO AL FRENTE DEL CONDOHOTEL.					
3. EN EL PRESENTE INFORME DE AVALÚO, NO SE CONTÓ CON EL ACTA DE CONSTITUCIÓN DEL CONDOMINIO. 4. EN LA HOMOLOGACIÓN (ENFOQUE DE MERCADO); NO SE APLICÓ EL FACTOR DE "SUPERFICIE CONSTRUIDA", DADO QUE DISTORCIONA FALSAMENTE EL VALOR Y LO ALEJA DEL MERCADO LOCAL DE BIENES SIMILARES. SIN EMBARGO, SE ACLARA QUE TODOS LOS COMPARABLES EMPLEADOS, SE UBICAN EN EL MISMO CONDOMINIO Y TIENEN ÁREAS CONSTRUIDAS, LO MÁS SIMILAR POSIBLE (OFRECIDAS EN EL MERCADO LOCAL).					

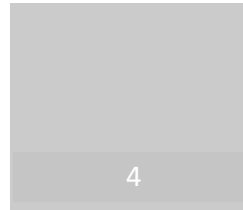
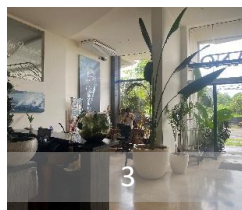
DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		328-6110101275340F-2025-C	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente:	Local Comercial (Spa)	Uso predominante:	Residencial
Estado de la edificación:	Existente	Avance:	100% Presupuesto: ¢
Nombre del Profesional Responsable de la obra:	No aplica		
Nombre del Desarrollador:	No aplica		
Número de Contrato CFIA:	No aplica	Número permiso construcción:	No aplica
Documentos de construcción adicionales:	No aplica		
Propiedad utilizada por:	Inquilino	Nombre	Proyecto Corresponde a un CondoHotel
Vigencia del contrato de arrendamiento:			Temporal
Área construcción principal:	19.00 m2	Porcentaje de cobertura:	100% Año de construcción: 2014
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: HT04		NÚMERO DE NIVELES: 1	
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado	Sistema eléctrico:	
Paredes	Mampostería integral. / Vidrio en fachada / Internas en Liviano	Entubado Conduit	SI TOTAL
Entrepiso	Concreto pretensado	Porcentaje	100%
Techos	Estructura metálica. Canoas y bajantes ocultos.	Caja breaker	SI
Cubierta	Teja asfáltica (ApartaHotel)	Interruptor	Diyuntores
Cielos	Fibro cemento.	Estado General	Bueno
Pisos	Porcelanato y Mármol	Gas LP	Ubicación
Fachada	Diseño moderno con volúmenes y amplia ventanería.		
Aposentos	01 Local Comercial	Estado Físico y Mantenimiento:	
Baños	No hay	Paredes	Bueno Cielos Bueno
Otros	Acceso a Piscina / Diseño acorde a Comercio	Pisos	Bueno Cubierta Bueno
Red de agua caliente	Si hay		
Tanque captación de agua	Si hay		
Fisuras		Apreciación visual de desplome	
Repellos	Ninguno	Paredes	Ninguno
Pisos	Ninguno	Pisos	Ninguno
		Cielos	Ninguno
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación:		Avance:	
DESCRIPCIÓN			
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN			
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción: Sí
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
OBSERVACIONES			

ANEXO FOTOGRÁFICO

328-6110101275340F-2025-C



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRÁFICO

328-6110101275340F-2025-C



FACHADA FF48



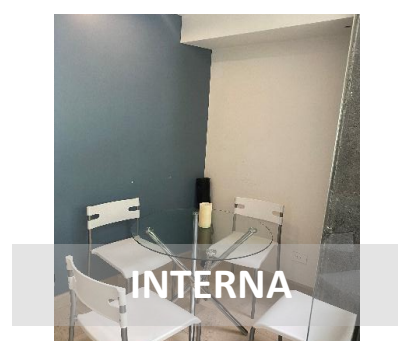
FACHADA FF48



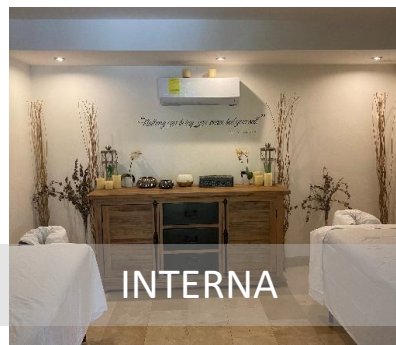
ENTORNO Y ACCESO



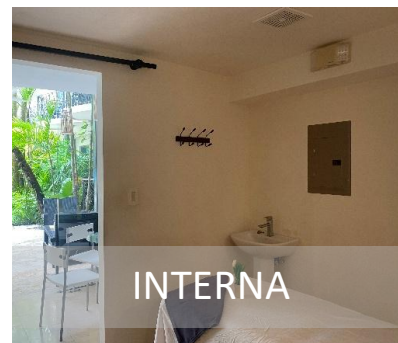
INTERNA



INTERNA



INTERNA



INTERNA

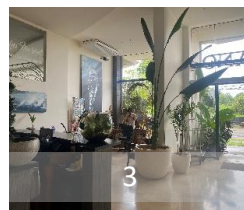
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



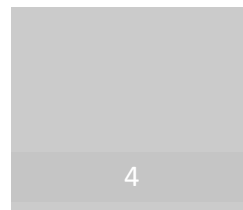
1



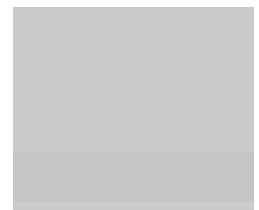
2



3

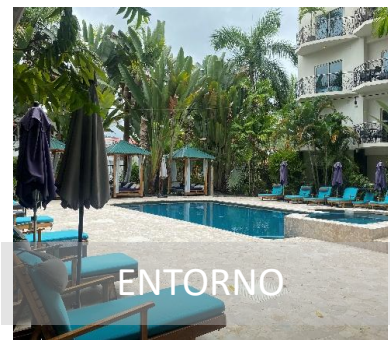
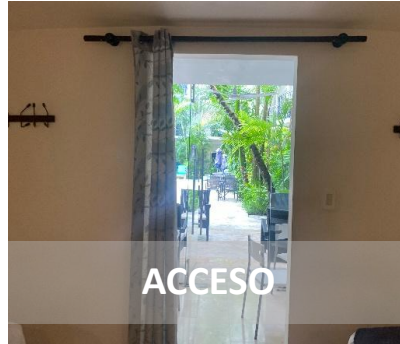


4

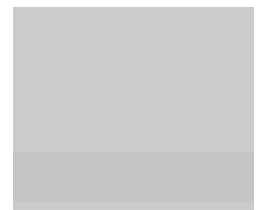
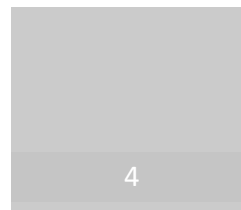
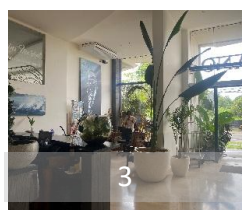


ANEXO FOTOGRÁFICO

328-6110101275340F-2025-C

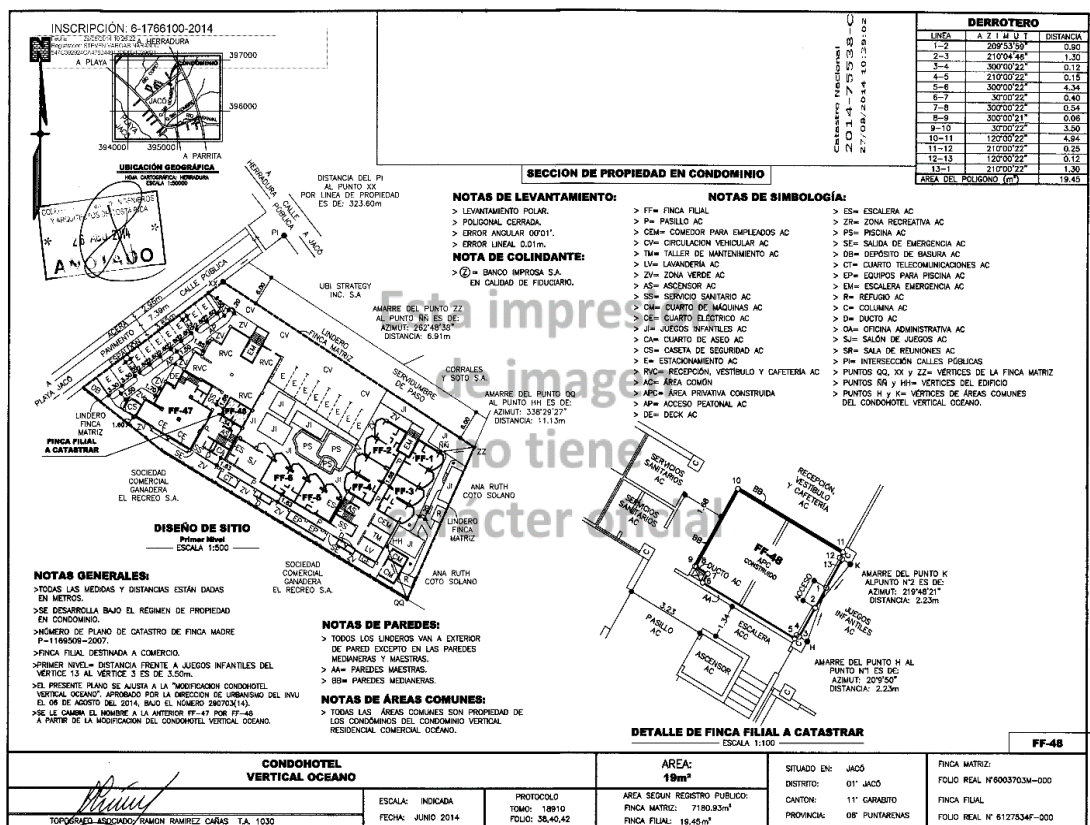


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

328-6110101275340F-2025-C



ESTUDIO DE REGISTRO

328-6110101275340F-2025-C

27/8/25, 8:06

about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 127534-F-000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 127534 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: FINCA FILIAL NUMERO 48 DE UNA PLANTA UBICADA EN EL PRIMER NIVEL
DESTINADA A USO COMERCIAL TOTALMENTE CONSTRUIDA
SITUADA EN EL DISTRITO 1-JACO CANTON 11-GARABITO DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
LINDEROS:
NORTE : AREA COMUN CONSTRUIDA
SUR : AREA COMUN CONSTRUIDA
ESTE : AREA COMUN CONSTRUIDA
OESTE : AREA COMUN CONSTRUIDA

MIDE: DIECINUEVE METROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 0.45
VALOR MEDIDA: 0.0045
PLANO:P-1766100-2014

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
600003703M 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 9,704,650.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA
CEDULA JURIDICA 3-101-079006 EN CALIDAD DE FIDUCIARIO
ESTIMACIÓN O PRECIO: CUATROCIENTOS SETENTA MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2014-00140041-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 09-JUN-2014

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

PROHIBICIONES ARTICULO 16 LEY 7599
CITAS: 459-04679-01-0109-001
FINCA REFERENCIA 600162147 000
AFECTA A FINCA: 6-00127534 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE LINEAS ELECTRICAS Y DE PASO
CITAS: 577-66594-01-0001-001

about:blank

1/2

ESTUDIO DE REGISTRO

328-6110101275340F-2025-C

27/8/25, 8:06

about:blank

INICIA EL: 14-OCT-2008

FINCA REFERENCIA 600162147 000

AFECTA A FINCA: 6-00127534 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 27-08-2025 a las 08:05 horas

Imprimir

Regresar

Comprar

about:blank

2/2

UBICACIÓN DEL CONDOHOTEL

328-6110101275340F-2025-C



CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Alta	
1	Informe de avalúo N°:	328-6110101275340F-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:	M.v. Ing. Alejandro José Campos Bogantes	Empresa: Alejandro José Campos Bogantes
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: Sí
5	Monto del avalúo	26,927,769.00	Monto solicitado: #####
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	VER OBSERVACIONES EN EL CUERPO DEL PRESENTE INFORME.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	ALEJANDRO CAMPOS BOGANTES	Emp. N° 656
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	2/9/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)