AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO

INFORME DE AVALÚO

328-6110101275350F-2025-C

OFICINA 328 - COBRO JUDICIAL

PROPÓSITO DEL AVALÚO COBRO JUDICIAL

NOMBRE SOLICITANTE (S)

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA — Céd. Jurídica 4-000-001021

NOMBRE PROPIETARIO (S)		**Proporción de Derechos**
BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANÓNIMA	Céd. Jurídica 3-101-079006	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°47. 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°	47	Factor de Copropiedad:	0.04590000000000	Otras Áreas m2	
Plano de catastro N°	**P-1767248-2014**	198.00 m2		Finca Madre:	2,340.22
Identificador Predial	**6110101275350F**	198.00 m2		Finca Matriz:	7,518.78
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0.00%	0.00 m2		Áreas Privativas:	4,319.55
Escritura constitutiva	198.00 m2	Demasía:	NO	Áreas Comunes:	3,199.23
TIPO DE CONDOMINIO	Vertical		Otro Indique		

AVALÚO

VALOR DEL TERRENO	¢73,658,970.00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	¢173,211,192.00
VALOR TOTAL DEL BIEN	**₡246,870,162.00**

VALOR EN LETRAS: DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA MIL CIENTO SESENTA Y DOS 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 ¢173,211,192.00

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

ALEJANDRO JOSE CAMPOS BOGANTES (FIRMA)

Firmado digitalmente por ALEJANDRO JOSE CAMPOS BOGANTES (FIRMA)
Fecha: 2025.09.02 15:21:22 -06'00'

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

Uso Interno

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de 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.

HOMOLOGACIÓN										328-6110101275350F-2025-C
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO Y CONSTRUCCIONES										
Características	SUJETO	COMPARABLES								
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5 Factor
VALOR ¢/m2		1,330,080.59		1,541,151.32		1,397,332.32		1,006,375.00		
Aposentos	3	5	0.9000	6	0.9000	6	0.9000	7	0.9000	1.0000
Edad (años)	11	11	1.0000	11	1.0000	11	1.0000	11	1.0000	1.0000
Super. Construida	198	76	1.0000	76	1.0000	82	1.0000	126	1.0000	1.0000
Esta. Coservación	BUENO	BUENO	1.0000	BUENO	1.0000	BUENO	1.0000	BUENO	1.0000	1.0000
Amenidades	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000
Dormitorios	0	1	1.0000	2	1.0000	2	1.0000	2	1.0000	1.0000
Baños	1	1	1.0000	2	1.0000	2	1.0000	2.5	1.0000	1.0000
Parqueo	Exterior	Exterior	1.0000	Exterior	1.0000	Exterior	1.0000	Exterior	1.0000	1.0000
Nivel	1	5 y 6	1.0500	4	1.0500	3	1.0500	2	1.0500	1.0000
Uso	Comercial	Residencial	1.1000	Residencial	1.1000	Residencial	1.1000	Residencial	1.1000	1.0000
Negociación (%)	0	10	0.9000	10	0.9000	10	0.9000	5	0.9500	1.0000
Factor de Homologación		0.9356		0.9356		0.9356		0.9875		1.0000
Valores Homologados		1,244,356.90		1,441,824.12		1,307,274.25		993,820.47		

VALOR DEL BIEN

Valor conclusivo	₡1,246,819 /m2
Área	198.00 m2
VALOR TOTAL	**¢246,870,162.00**

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO

LINDEROS ACTUALES

NORTE	ÁREA COMÚN CONSTRUIDA Y ÁREA COMÚN LIBRE	ZONA VERDE Y RECEPCIÓN
SUR	ÁREA COMÚN LIBRE	ZONA VERDE Y DEPÓSITO PARA BASURA
ESTE	ÁREA COMÚN CONSTRUIDA	PASILLO
OESTE	ÁREA COMÚN CONSTRUIDA Y ÁREA COMÚN LIBRE	ZONA VERDE

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

N°	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Apartamento en CondoHotel Océano, Jacó, Puntarenas. FF42. Área de 76.00m2	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 76.00m3	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 82.00m4	Oferta	Timothy Giannone 8896-1895			1/9/2025
		Coordenadas	Este	431,521	Norte	1,063,510
4	Apartamento 11 A y B (Suite) en CondoHotel Océano, Jacó, Puntarenas. Área de 126.00m5	Oferta	Dominique Brousseau 8436-5277			1/9/2025
		Coordenadas	Este	431,521	Norte	1,063,510
5						
		Coordenadas	Este		Norte	

Uso Interno

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de 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.

AVALÚO INDIVIDUAL										328-6110101275350F-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	Factor secciones	1.0000
	Área	198.00 m2	
VALOR UNITARIO FINAL		**¢372,015.00 /m2**	
VALOR TOTAL DEL TERRENO		**¢73,658,970.00**	

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS TERRENOS COMPARABLES

N°	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	198.00	874,804.00000	173,211,192.00	105	11	**MB**

OTRAS OBRAS INCLUIDAS

Forma de explotación	Área m2	VUT años	Edad años	Estado

Estado de Conservación de las Construcciones	
O	ÓPTIMO
MB	MUY BUENO
B	BUENO
I	INTERMEDIO
R	REGULAR
D	DEFICIENTE
M	MALO
MM	MUY MALO
DM	DEMOLICIÓN

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de 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.

Uso Interno

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO

328-6110101275350F-2025-C

VÍAS DE COMUNICACIÓN

Tipo de ruta	Calle local
Material	Asfalto
Ancho de vía	14.00 m
Acera	SÍ

ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS

Caño	SÍ	Sistema Sanitario	Planta de tratamiento
Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	SÍ
Cordón	SÍ		

ACCESO A LA FINCA

Calle pública

DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS

Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ	
Alumbrado	SÍ	Jardínes y Parques	SÍ	a 1000 m
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ	a 0 m
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ	a 20 m
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ	a 0 m
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ	a 1500 m

Medidores instalados: Teléfono Agua y Electricidad

DATOS SOCIOECONÓMICOS

Clase social	Media Alta
Clase social zonas cercanas	Media Alta
Densidad poblacional	Alta
Actividad del lugar	

Comercial y Residencial Turística

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS

Frente 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		
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:				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: CORESPONDE A LA FILIAL N°47 DEL CONDOHOTEL OCÉANO (CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL Y COMERCIAL). LOCAL COMERCIAL DE UNA PLANTA CON UN MEZZANINE, UBICADO EN EL PRIMER NIVEL DEL EDIFICIO, DESTINADA A USO COMERCIAL.
2. PARQUEOS: CONDOMINIO CUENTA CON UNA CANTIDAD LIMITADA DE ESPACIOES 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).

Uso Interno

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de 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.

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

328-61101012753 50F-2025-C

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: Local Comercial — 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: 198.00 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
Paredes	Externas e internas en Mampostería integral.
Entrepiso	Concreto pretensado
Techos	Estructura metálica. Canoas y bajantes ocultos.
Cubierta	Teja asfáltica (ApartaHotel)
Cielos	Fibrocemento y láminas de fibra mineral suspendidas.
Pisos	Porcelanato y Mármol
Fachada	Diseño moderno con volúmenes y amplia ventanería.
Aposentos	01 Baño / 01 Salón / 01 Mezzanine
Baños	01 Baño de Muy Buena calidad
Otros	Acceso a Calle / Red agua fría y caliente / Diseño acorde a Comer
Red de agua caliente	Si hay
Tanque captación de agua	Si hay

Sistema eléctrico:

Entubado Conduit	SI TOTAL
Porcentaje	100%
Caja breaker	SI
Interruptor	Diyuntores
Estado General	Bueno
Gas LP	
Ubicación	

Estado Físico y Mantenimiento:

Paredes	Bueno	Cielos	Bueno
Pisos	Bueno	Cubierta	Bueno

Fisuras

Repellos	Ninguno	Paredes	Ninguno	Pisos	Ninguno	Cielos	Ninguno
Pisos	Ninguno						

Apreciación visual de desplome

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificiación: — Avance:

DESCRIPCIÓN

PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

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

Se recomienda un primer giro para construcción: SÍ

Equivalente al: 0.0% del monto del crédito destinado a construcción

OBSERVACIONES

Uso Interno

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de 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

328-6110101275350F-2025-C


FACHADA DEL CONDOHOTEL


CALLE DE ACCESO Y ENTORNO INMEDIATO


ÁREA DE PISCINA


RESTAURANTE



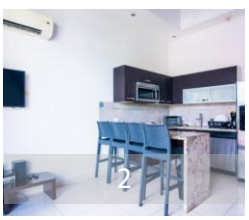
BAR

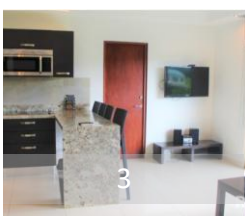

COMEDOR


RECEPCIÓN

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES


1


2


3


4

5

Uso Interno

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de 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

328-6110101275350F-2025-C



ACCESO A CALLE DE LA FF47



ACCESO A FF47



SALÓN COMERCIAL



MEZANINE



ESCALERAS A MEZANNINE



MEZZANINE



VISTA DEL SALÓN

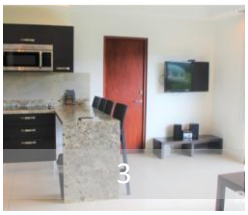
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



1



2



3



4

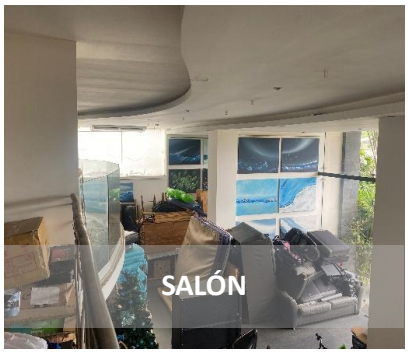
Uso Interno

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de 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

328-6110101275350F-2025-C


AMPLIA VENTANERÍA


SALÓN


BAÑO


ACCESO A CALLE PÚBLICA DE FF47


MEZZANINE Y CIELOS

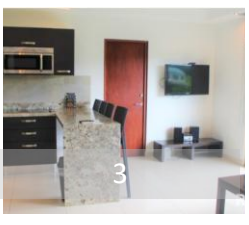

SALÓN COMERCIAL


JACUZZI 1 EN BALCÓN

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES


1


2

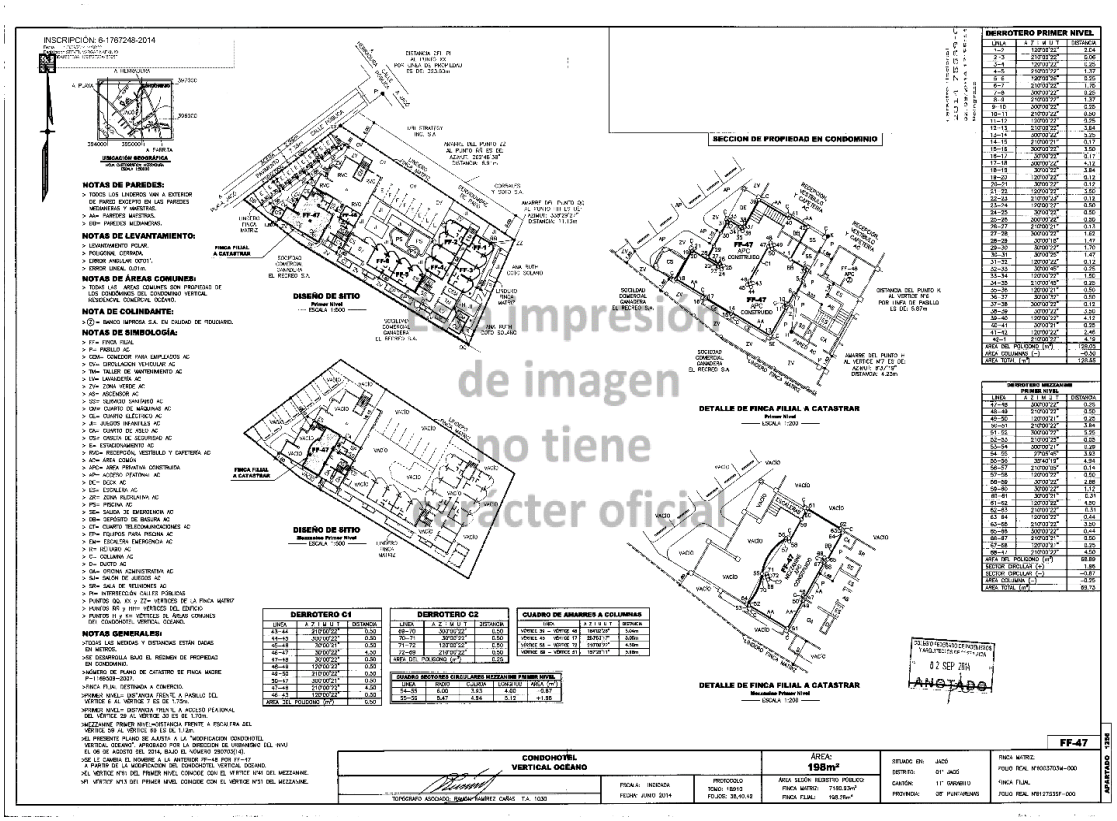

3


4

Uso Interno

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de 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.

PLANO DE CATASTRO 328-6110101275350F-2025-C



Copia de impresión de imagen que no tiene carácter oficial

Uso Interno

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de 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.

ESTUDIO DE REGISTRO 328-6110101275350F-2025-C

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 127535--F-000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 127535 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: FINCA FILIAL NUMERO 47 DE UNA PLANTA CON UN MEZZANINE 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 : EN PARTE CON AREA COMUN CONSTRUIDA Y EN PARTE CON AREA COMUN LIBRE

SUR : AREA COMUN LIBRE

ESTE : AREA COMUN CONSTRUIDA

OESTE : EN PARTE CON AREA COMUN CONSTRUIDA Y EN PARTE CON AREA COMUN LIBRE

MIDE: CIENTO NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 4.59
VALOR MEDIDA: 0.0459
PLANO:P-1767248-2014

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
600003703M	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 100,215,888.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA
CEDULA JURIDICA 3-101-079006 EN CALIDAD DE FIDUCIARIO
ESTIMACIÓN O PRECIO: CUATRO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA MIL SEISCIENTOS 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: 6-00127535 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

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

Uso Interno

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de 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.

ESTUDIO DE REGISTRO 328-6110101275350F-2025-C

INICIA EL: 14-OCT-2008
FINCA REFERENCIA 600162147 000
AFECTA A FINCA: 6-00127535 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 27-08-2025 a las 08:02 horas

Imprimir Regresar Comprar

Uso Interno

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de 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.

UBICACIÓN DEL CONDOHOTEL 328-6110101275350F-2025-C



Uso Interno

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de 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.

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES					
Calificación de la Liquidez		**Alta**			
1	Informe de avalúo N°:	328-6110101275350F-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	246,870,162.00		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)		