

AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		328 - COBRO JUDICIAL		328-6110101275280F-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°41. 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°	41	Factor de Copropiedad:	0.06037000000000	Otras Áreas m2	
Plano de catastro N°	P-1765472-2014	261.00 m2		Finca Madre:	2,340.22
Identificador Predial	6110101275280F	261.00 m2		Finca Matriz:	7,518.78
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Áreas Privativas:	4,319.55
Escritura constitutiva	261.00 m2	Demasía:	NO	Áreas Comunes:	3,199.23
TIPO DE CONDOMINIO	Vertical	Otro Indique			
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢97,095,915.00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢267,577,200.00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢364,673,115.00	
VALOR EN LETRAS:		TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y TRES MIL CIENTO QUINCE 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		¢267,577,200.00			
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						328-6110101275280F-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	9	5	1.1000	6	1.0800	6	1.0800	7	1.0500	1.0000	
Edad (años)	11	11	1.0000	11	1.0000	11	1.0000	11	1.0000	1.0000	
Super. Construida	261	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	3	1	1.0000	2	1.0000	2	1.0000	2	1.0000	1.0000	
Baños	3.5	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	5 y 6	5 y 6	1.0000	4	1.0000	3	1.0000	2	1.0000	1.0000	
Jacuzzi	2	NO	1.1000	NO	1.1000	NO	1.1000	1	1.0500	1.0000	
Negociación (%)	0	10	0.9000	10	0.9000	10	0.9000	10	0.9000	1.0000	
Factor de Homologación		1.0890		1.0692		1.0692		0.9923		1.0000	
Valores Homologados		1,448,457.76		1,647,798.99		1,494,027.72		998,575.59			
VALOR DEL BIEN											
Valor conclusivo						€1,397,215 /m2					
Área						261.00 m2					
VALOR TOTAL						€364,673,115.00					
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO											
LINDEROS ACTUALES											
NORTE FINCA FILIAL 40, ÁREA COMÚN LIBRE Y A.C. CONSTRUIDA						FINCA FILIAL 40 CONSTRUIDA, VACÍO Y BALCÓN					
SUR ÁREA COMÚN LIBRE						VACÍO					
ESTE ÁREA COMÚN LIBRE						VACÍO					
OESTE ÁREA COMÚN CONSTRUIDA Y FINCA FILIAL 40						PASILLO Y FINCA FILIAL 40 CONSTRUIDA					
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			

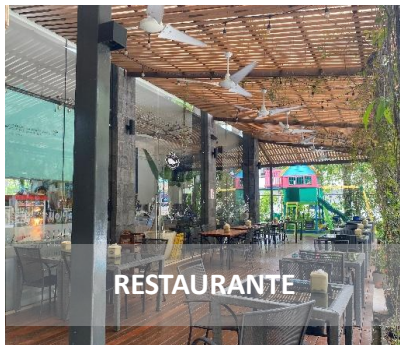
AVALÚO INDIVIDUAL						328-6110101275280F-2025-C						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características		SUJETO	COMPARABLES									
			1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR €/m2			381,937.50		308,550.00		432,862.50		0.00		0.00	
Área (m2)	2340.22		6,377.00	1.3920	2442	1.0140	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				261.00 m2						
VALOR UNITARIO FINAL						€372,015.00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€97,095,915.00						
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	261.00	1,025,200.00000	267,577,200.00				105		11	MB		
OTRAS OBRAS INCLUIDAS							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			
Forma de explotación	Área m2	VUT años	Edad años	Estado								

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				328-6110101275280F-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, anclajes, 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°41 DEL CONDOHOTEL OCEANO (CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL Y COMERCIAL). APARTAMENTO DE DOS PLANTAS CON UN MEZZANINE, UBICADO EN EL QUINTO Y SEXTO NIVEL DEL EDIFICIO, DESTINADA A USO RESIDENCIAL TEMPORAL (PENTHOUSE). 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).					

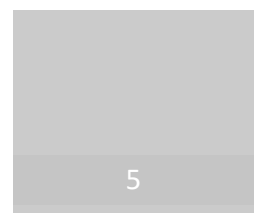
DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				328-6110101275280F-2025-C	
CONSTRUCCIONES					
Tipo de construcción existente: Apartamento (Penthouse)		Uso predominante: Residencial			
Estado de la edificación: Existente		Avance: 100%		Presupuesto: ¢	
Nombre del Profesional Responsable de la obra: No aplica					
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: 261.00 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	Externas e internas en Mampostería integral.	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	Fibrocemento y láminas de fibra mineral suspendidas.	Estado General	Bueno		
Pisos	Porcelanato	Gas LP	Ubicación		
Fachada	Diseño moderno con volúmenes,				
Aposentos	01 Cocina / 03 Dormitorio / 3.5 Baños / 01 Sala / 02 Balcón (Con Jacuzzi cada uno) / 01 Amplios Balcones / 02 Mezzanine	Estado Físico y Mantenimiento:			
Baños	03.5 Baño de Muy Buena calidad	Paredes	Bueno	Cielos	Bueno
Otros	Diseño de vistas / Red agua fría y caliente / Centro de Lavado / Jacuzzi	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 sí		
1			construcción:		
2			Equivalente al: 0.0%		
3			del monto del crédito destinado a construcción		
4					
5					
6					
7					
OBSERVACIONES					

ANEXO FOTOGRÁFICO

328-6110101275280F-2025-C

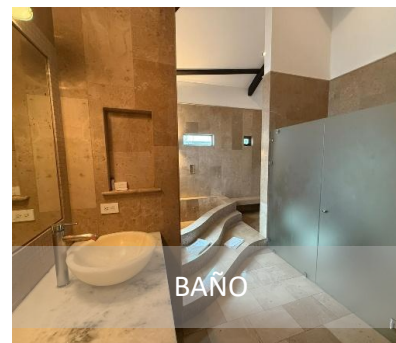
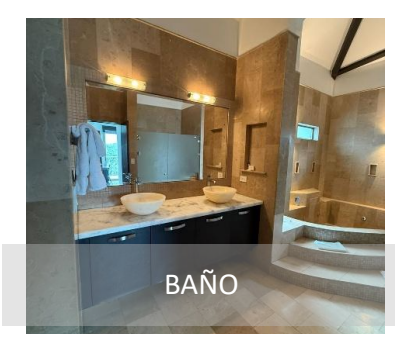
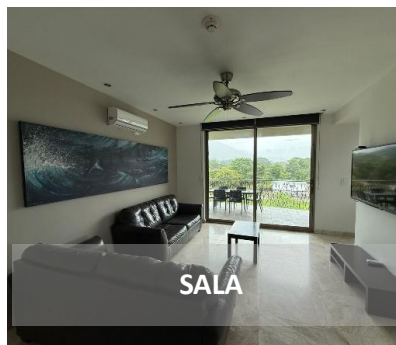


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

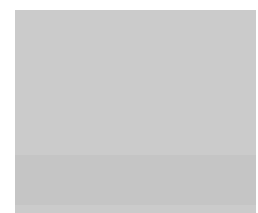


ANEXO FOTOGRÁFICO

328-6110101275280F-2025-C



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

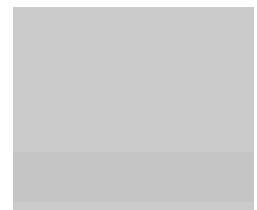


ANEXO FOTOGRÁFICO

328-6110101275280F-2025-C



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRÁFICO

328-6110101275280F-2025-C



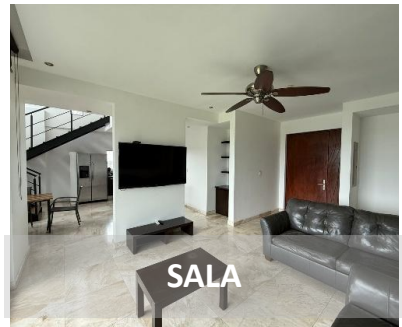
BALCÓN



MEZZAINE



BAÑO



SALA



JACUZZI 2 EN BALCÓN



MEDIO BAÑO



PERITO EN VISITA A SITIO

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



1



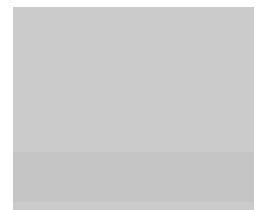
2



3

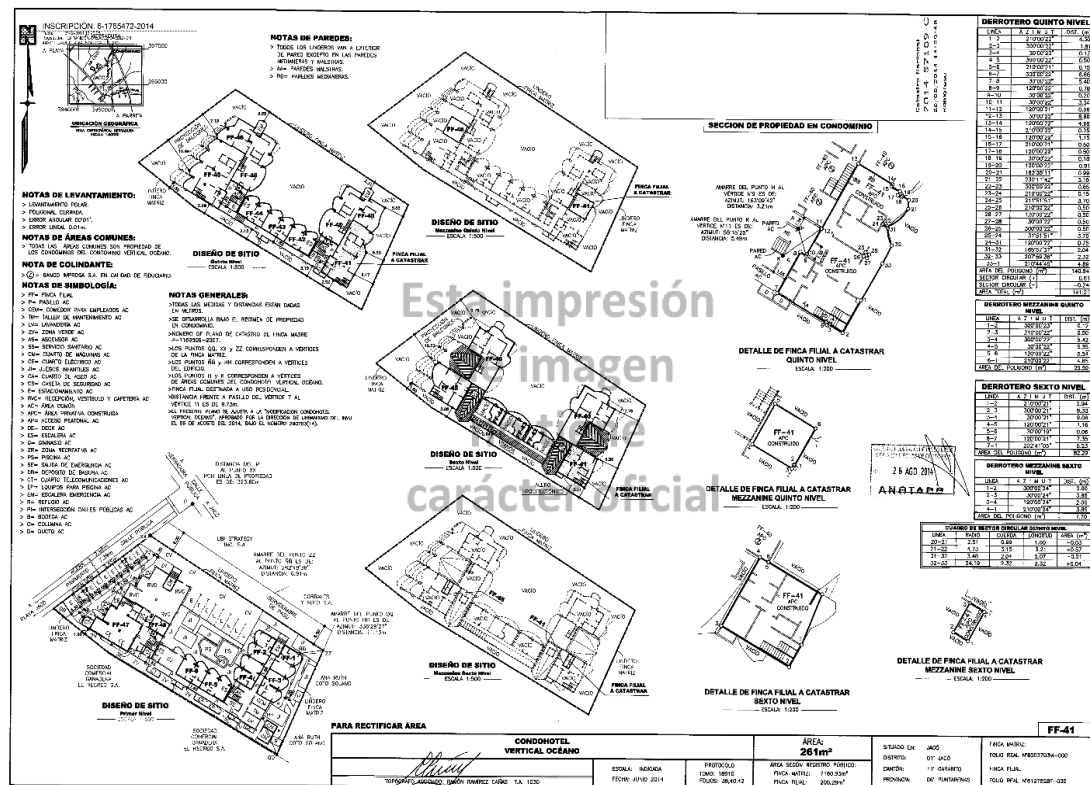


4



PLANO DE CATASTRO

328-6110101275280F-2025-C



ESTUDIO DE REGISTRO

328-6110101275280F-2025-C

27/8/25, 7:50

about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 127528-F-000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 127528 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: FINCA FILIAL NUMERO 41 DE DOS PLANTAS CON UN MEZZANINE EN CADA
PLANTA UBICADA EN EL QUINTO Y SEXTO NIVEL DESTINADA A USO RESIDENCIAL
TEMPORAL TOTALMENTE CONSTRUIDA
SITUADA EN EL DISTRITO 1-JACO CANTON 11-GARABITO DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
LINDEROS:
NORTE : EN PARTE CON CON FINCA FILIAL 40, EN PARTE CON AREA COMUN LIBRE Y EN
PARTE CON AREA COMUN CONSTRUIDA
SUR : AREA COMUN CONSTRUIDA LIBRE
ESTE : AREA COMUN LIBRE
OESTE : EN PARTE CON AREA COMUN CONSTRUIDA Y FINCA FILIAL 40

MIDE: DOSCIENTOS SESENTA Y UN METROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 6.04
VALOR MEDIDA: 0.06037
PLANO: P-1765472-2014

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
600003703M 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 100,921,315.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA
CEDULA JURIDICA 3-101-079006 EN CALIDAD DE FIDUCIARIO
ESTIMACIÓN O PRECIO: CUATRO MILLONES SETECIENTOS VEINTIOCHO MIL DOSCIENTOS
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: 6-00127528 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

about:blank

1/2

ESTUDIO DE REGISTRO

328-6110101275280F-2025-C

27/8/25, 7:50

about:blank

SERVIDUMBRE DE LINEAS ELECTRICAS Y DE PASO

CITAS: 577-66594-01-0001-001

INICIA EL: 14-OCT-2008

FINCA REFERENCIA 600162147 000

AFECTA A FINCA: 6-00127528 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 27-08-2025 a las 07:49 horas

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

about:blank

2/2

UBICACIÓN DEL CONDOHOTEL

328-6110101275280F-2025-C



CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Alta	
1	Informe de avalúo N°:	328-6110101275280F-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	364,673,115.00	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)