

| AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO                                                                                                                             |                                    |                                                                                                           |                  | INFORME DE AVALÚO           |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------|-----------------------|
| OFICINA                                                                                                                                                   |                                    | 328 - COBRO JUDICIAL                                                                                      |                  | 328-6110101275330F-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°46. 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°                                                                                                                                           | 46                                 | Factor de Copropiedad:                                                                                    | 0.07518000000000 |                             | Otras Áreas m2        |
| Plano de catastro N°                                                                                                                                      | P-1767055-2014                     |                                                                                                           | 325.00 m2        | Finca Madre:                | 2,340.22              |
| Identificador Predial                                                                                                                                     | 6110101275330F                     |                                                                                                           | 325.00 m2        | Finca Matriz:               | 7,518.78              |
| Diferencia de medidas                                                                                                                                     | Porcentaje:                        | 0.00%                                                                                                     | 0.00 m2          | Áreas Privativas:           | 4,319.55              |
| Escritura constitutiva                                                                                                                                    | 325.00 m2                          | Demasía:                                                                                                  | NO               | Áreas Comunes:              | 3,199.23              |
| TIPO DE CONDOMINIO                                                                                                                                        | Vertical                           |                                                                                                           | Otro Indique     |                             |                       |
| AVALÚO                                                                                                                                                    |                                    |                                                                                                           |                  |                             |                       |
| VALOR DEL TERRENO                                                                                                                                         |                                    |                                                                                                           |                  | ¢120,904,875.00             |                       |
| VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES                                                                                                                               |                                    |                                                                                                           |                  | ¢333,190,000.00             |                       |
| VALOR TOTAL DEL BIEN                                                                                                                                      |                                    |                                                                                                           |                  | ¢454,094,875.00             |                       |
| VALOR EN LETRAS:                                                                                                                                          |                                    | CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES NOVENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO 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                                                                                                                             |                                    | ¢333,190,000.00                                                                                           |                  |                             |                       |
| 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                                       |                                                                                       |              |        |              |                  | 328-6110101275330F-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                                  | 325                                                                                   | 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                                               |                                                                                       |              |        |              |                  | 325.00 m2                            |                               |              |           |                |         |
| VALOR TOTAL                                        |                                                                                       |              |        |              |                  | €454,094,875.00                      |                               |              |           |                |         |
| DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO            |                                                                                       |              |        |              |                  |                                      |                               |              |           |                |         |
| LINDEROS ACTUALES                                  |                                                                                       |              |        |              |                  |                                      |                               |              |           |                |         |
| NORTE ÁREA COMÚN LIBRE Y ÁREA COMÚN CONSTRUIDA     |                                                                                       |              |        |              |                  | VACÍO Y BALCÓN                       |                               |              |           |                |         |
| SUR FINCA FILIAL 45 Y ÁREA COMÚN CONSTRUIDA        |                                                                                       |              |        |              |                  | FINCA FILIAL 45 CONSTRUIDA Y PASILLO |                               |              |           |                |         |
| ESTE ÁREA COMÚN LIBRE                              |                                                                                       |              |        |              |                  | VACÍO                                |                               |              |           |                |         |
| OESTE ÁREA COMÚN CINTRUIDA Y FINCA FILIAL 45       |                                                                                       |              |        |              |                  | PAREDES Y FINCA FIIL 45              |                               |              |           |                |         |
| 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 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                                 |                                                             |                  |        |                       |         | 328-6110101275330F-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             |        | 325.00 m2             |         | Factor secciones          |                | 1.0000                                       |                                              |            |        |
| VALOR UNITARIO FINAL                              |                                                             |                  |        |                       |         | €372,015.00 /m2           |                |                                              |                                              |            |        |
| VALOR TOTAL DEL TERRENO                           |                                                             |                  |        |                       |         | €120,904,875.00           |                |                                              |                                              |            |        |
| 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                                       | 325.00                                                      | 1,025,200.00000  |        | 333,190,000.00        |         |                           | 105            |                                              | 11                                           | MB         |        |
| OTRAS OBRAS INCLUIDAS                             |                                                             |                  |        |                       |         |                           |                |                                              |                                              |            |        |
| Forma de explotación                              | Área m2                                                     | VUT años         |        | Edad años             |         | Estado                    |                | Estado de Conservación de las Construcciones | O<br>MB<br>B<br>I<br>R<br>D<br>M<br>MM<br>DM | ÓPTIMO     |        |
|                                                   |                                                             |                  |        |                       |         |                           |                |                                              |                                              | MUY BUENO  |        |
|                                                   |                                                             |                  |        |                       |         |                           |                |                                              |                                              | BUENO      |        |
|                                                   |                                                             |                  |        |                       |         |                           |                |                                              |                                              | INTERMEDIO |        |
|                                                   |                                                             |                  |        |                       |         |                           |                |                                              |                                              | REGULAR    |        |
|                                                   |                                                             |                  |        |                       |         |                           |                | DEFICIENTE                                   |                                              |            |        |
|                                                   |                                                             |                  |        |                       |         |                           |                |                                              |                                              | MALO       |        |
|                                                   |                                                             |                  |        |                       |         |                           |                |                                              |                                              | MUY MALO   |        |
|                                                   |                                                             |                  |        |                       |         |                           |                |                                              |                                              | DEMOLICIÓN |        |

| DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                             |                                     |             | 328-6110101275330F-2025-C         |                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------|-----------------------------------|-----------------------|
| <b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                             | <b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b> |             |                                   |                       |
| 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                                                                                                                                                                                                          | <b>ACCESO A LA FINCA</b>            |             |                                   | Calle pública         |
| <b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                             |                                     |             | <b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>      |                       |
| 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                                                                                                                                                                                |                                     |             |                                   |                       |
| <b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                             |                                     |             |                                   |                       |
| 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                                                                                                                                                                                                       |                                     |             |                                   |                       |
| <b>RIESGOS POTENCIALES</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                             |                                     |             |                                   |                       |
| 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               |
| <b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                             |                                     |             |                                   |                       |
| La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 88.80%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                             |                                     |             |                                   |                       |
| <b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                             |                                     |             |                                   |                       |
| <b>FECHA ESTUDIO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>                                                                                                                                                               |                                     |             |                                   |                       |
| 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. |                                     |             |                                   |                       |
| <b>OBSERVACIONES</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                             |                                     |             |                                   |                       |
| 1. INMUEBLE VALORADO: CORRESPONDE A LA FILIAL N°46 DEL CONDOHOTEL OCÉANO (CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL Y COMERCIAL). APARTAMENTO DE DOS PLANTAS, UBICADO EN EL QUINTO Y SEXTO NIVEL DEL EDIFICIO, DESTINADA A USO RESIDENCIAL TEMPORAL (PENTHOUSE).<br>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.<br>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

328-6110101275330F-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: 325.00 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  
Fachada Diseño moderno con volúmenes,  
Aposentos 01 Cocina / 03 Dormitorio / 3.5 Baños / 01 Sala / 02 Balcón  
(Con Jacuzzi cada uno) / 01 Amplios Balcones / 01 Mezzanine  
Baños 03.5 Baño de Muy Buena calidad  
Otros Diseño de vistas / Red agua fría y caliente / Centro de Lavado / Jacuzzi  
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  
Pisos Ninguno

Paredes Ninguno

## Apreciación visual de desplome

Pisos Ninguno Cielos Ninguno

## OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificación: Avance:

## DESCRIPCIÓN

## PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

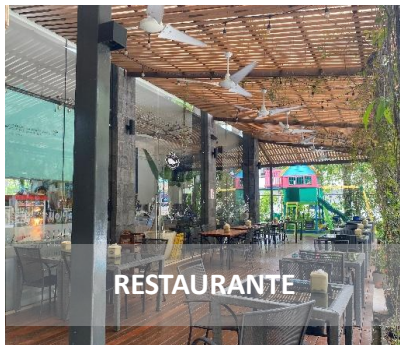
| Etapas | % de avance | Detalle de avance esperado | Se recomienda un primer giro para construcción: | Sí |
|--------|-------------|----------------------------|-------------------------------------------------|----|
| 1      |             |                            |                                                 |    |
| 2      |             |                            |                                                 |    |
| 3      |             |                            |                                                 |    |
| 4      |             |                            |                                                 |    |
| 5      |             |                            |                                                 |    |
| 6      |             |                            |                                                 |    |
| 7      |             |                            |                                                 |    |

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

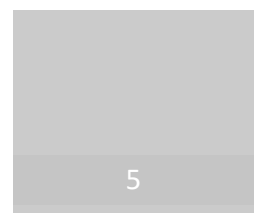
## OBSERVACIONES

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

328-6110101275330F-2025-C



**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

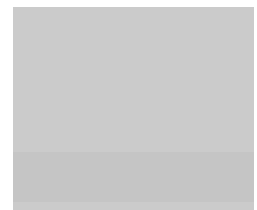


## ANEXO FOTOGRÁFICO

328-6110101275330F-2025-C



## FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

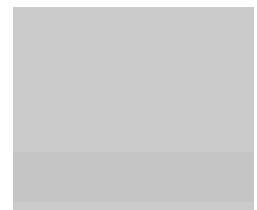


**ANEXO FOTOGRÁFICO**

328-6110101275330F-2025-C



**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

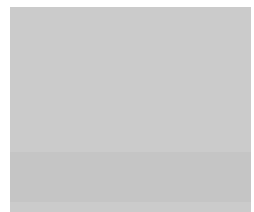
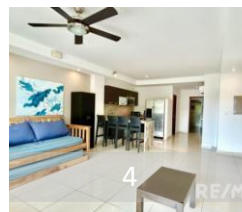


## ANEXO FOTOGRÁFICO

328-6110101275330F-2025-C

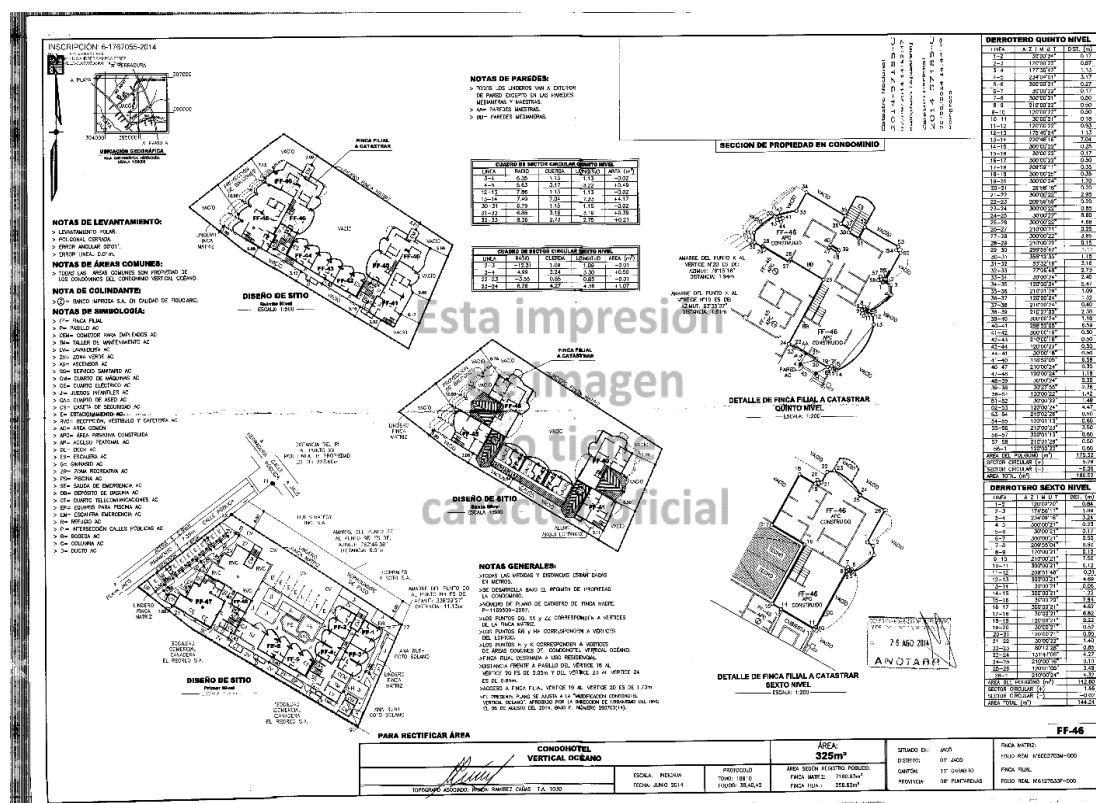


## FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



## PLANO DE CATASTRO

328-6110101275330F-2025-C



**ESTUDIO DE REGISTRO**

328-6110101275330F-2025-C

27/8/25, 8:00

about:blank

**REPÚBLICA DE COSTA RICA**  
**REGISTRO NACIONAL**  
**CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA**  
**MATRÍCULA: 127533-F-000**

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 127533 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY  
NATURALEZA: FINCA FILIAL NUMERO 46 DE DOS PLANTAS 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 AREA COMUN LIBRE Y EN PARTE CON AREA COMUN CONSTRUIDA  
SUR : EN PARTE FINCA FILIAL 45 Y EN PARTE CON AREA COMUN CONSTRUIDA  
ESTE : AREA COMUN LIBRE  
OESTE : EN PARTE CON AREA COMUN CONSTRUIDA Y EN PARTE FINCA FILIAL 45  
  
MIDE: TRESCIENTOS VEINTICINCO METROS CUADRADOS  
VALOR PORCENTUAL: 7.52  
VALOR MEDIDA: 0.07518  
PLANO:P-1767055-2014

**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

| FINCA          | DERECHO | INSCRITA EN |
|----------------|---------|-------------|
| 600003703M 000 |         | FOLIO REAL  |

VALOR FISCAL: 129,304,647.00 COLONES

PROPIETARIO:  
BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA  
CEDULA JURIDICA 3-101-079006 EN CALIDAD DE FIDUCIARIO  
ESTIMACIÓN O PRECIO: SEIS MILLONES SESENTA Y TRES 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: 6-00127533 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

328-6110101275330F-2025-C

27/8/25, 8:00

about:blank

INICIA EL: 14-OCT-2008  
FINCA REFERENCIA 600162147 000  
AFECTA A FINCA: 6-00127533 F-000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 27-08-2025 a las 07:59 horas

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

about:blank

2/2

**UBICACIÓN DEL CONDOHOTEL**

328-6110101275330F-2025-C



| CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES |                                                                          |                                          |                                         |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Calificación de la Liquidez                       |                                                                          | <b>Alta</b>                              |                                         |
| 1                                                 | Informe de avalúo N°:                                                    | 328-6110101275330F-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                                                         | 454,094,875.00                           | 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)    |