

AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO			INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - UNIDAD APOYO TEC. DIREC. BIENES		214-6110100649750F-2026-C	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	Avalúo de Vivienda (Bien Adjudicado)			
NOMBRE SOLICITANTE (S)				
Banco	Nacional	de Costa Rica	Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE EXDEUDOR (S)				
S.C. International	Performance	Sociedad Anónima	Céd. Jurídica 3-101-506953	100%
NOMBRE PROPIETARIO (S)				
Banco	Nacional	de Costa Rica	Céd. Jurídica 4-000-001021	100%
Proporción de Derechos				
UBICACIÓN DEL BIEN				
Provincia:	06 - PUNTARENAS			
Cantón:	11 - GARABITO			
Distrito:	01 - JACO			
Localidad:	Jacó Centro			
DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO				
Condominio Vertical Residencial Costa Linda, finca filial N° 8-28.				
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA				
Inscripción de	la Finca Filial	Id. Predial Finca Matriz:	6110100025740M	
Según	el Registro y el Plano	Id. Predial Finca Madre:	61101014823200	
FINCA FILIAL N°	Ocho Veintiocho	Factor de Copropiedad:	0,00400000000000	
Plano de catastro N°	6-1212004-2008	83,63 m2	Finca Madre:	28 373,67
Identificador Predial	6110100649750F	83,63 m2	Finca Matriz:	50 688,86
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Áreas Privativas:
Escritura constitutiva	0,00 m2	Demasía:	NO	Áreas Comunes:
TIPO DE CONDOMINIO	Vertical	Habitacional con Construcción		
AVALÚO				
VALOR DEL TERRENO	¢8 561 685,60			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	¢77 749 910,35			
VALOR TOTAL DEL BIEN	¢86 311 595,95			
VALOR EN LETRAS:	OCHENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS ONCE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO COLONES 95/100			
Tiempo estimado para la venta del bien	18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	General	
Uso predominante del bien:	Residencial Vertical	Especifique:	Apartamento en Torre de Condominio	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢77 749 910,35			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ				
OBSERVACIONES GENERALES				
Nombre del Perito	Julían Vargas Montealegre			
Tipo de Profesional	Arquitecto	Carnet	A-22600	
Código Perito SIACC	809	Emp.	1793	
Nombre de la empresa				Firma del Perito
				Identificación N° 1-1150-0365
				Cód. Empresa 00000422
Nombre y firma representate legal de la empresa				
Fecha inspección:	4 marzo 2026	Fecha informe:	5 marzo 2026	
Números telefónicos para contacto	8337-6446			
Correo electrónico / Dirección WEB	vargasjulian20@hotmail.com			

HOMOLOGACIÓN		214-6110100649750F-2026-C									
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO		TC: ¢484,00/\$									
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ¢/m ²		1	123 571,42	1	041 162,79	991 325,30	0,00	0,00			
Área	83,63	84	1,0007	86	1,0042	83	0,9988	1,0000	1,0000		
Acabados			0,9700		1,0000		1,0500	1,0000	1,0000		
Obras Comunes			1,0000		1,0000		1,0000	1,0000	1,0000		
Nivel	7	7	1,0000	2	1,0300	1	1,0500	1,0000	1,0000		
Ubicación			1,0000		1,0000		1,0000	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		
Tipo de Vía	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000	1,0000		
Negociación			0,9500		0,9500		0,9500	1,0000	1,0000		
			1,0000		1,0000		1,0000	1,0000	1,0000		
			1,0000		1,0000		1,0000	1,0000	1,0000		
			1,0000		1,0000		1,0000	1,0000	1,0000		
Factor de Homologación			0,9221		0,9826		1,0461	1,0000	1,0000		
Valores Homologados			1 036 095,82		1 023 056,66		1 037 043,39				
VALOR DEL BIEN											
Valor conclusivo		¢1 032 065 /m2									
Área		83,63 m2									
VALOR TOTAL		¢86 311 595,95									
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO											
LINDEROS ACTUALES											
NORESTE	ÁREA COMÚN LIBRE (PATIO)					Áreas Comunes					
NOROESTE	ÁREA COMÚN CONSTRUIDA (ACCESO)					Áreas Comunes					
SURESTE	ÁREA COMÚN LIBRE (ZONA VERDE)					Áreas Comunes					
SUROESTE	FINCA FILIAL OCHO VEINTISIETE					Apartamento					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
PRECISIÓN											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	430 154					1 064 098					41
Plus Code: J9F7+4CC, Provincia de Puntarenas, Jacó, Barrio Santa Lucía, 61101											
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
1	Condominio Vertical Costa Linda, Jacó, Garabito. Apartamento ubicado en piso 7, 2 dormitorios, 2 baños. Con Dominique Brousseau.	Oferta	8436-5277			5/3/2026					
		Coordenadas	Este	430 206	Norte	1 064 164					
2	Condominio Vertical Costa Linda, Jacó, Garabito. Apartamento ubicado en piso 2, 2 dormitorios, 2 baños. Con Guty Flores Garbanzo.	Oferta	8328-1809			5/3/2026					
		Coordenadas	Este	430 233	Norte	1 064 073					
3	Condominio Vertical Costa Linda, Jacó, Garabito. Apartamento ubicado en piso 1, 2 dormitorios, 2 baños. Con Dominique Brousseau.	Oferta	8436-5277			5/3/2026					
		Coordenadas	Este	430 192	Norte	1 064 095					
4											
		Coordenadas	Este		Norte						
5											
		Coordenadas	Este		Norte						

AVALÚO INDIVIDUAL

214-6110100649750F-2026-C

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m ²		62 920,00		87 120,00		90 406,94		0,00		0,00	
Área	28373,67	10000	0,8380	15534	0,8868	14990	0,8820		1,0000		1,0000
Ubicación			1,1000		1,0500		1,0500		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
Tipo de Vía	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000		1,0000		1,0000
Forma			1,1000		1,0500		1,0500		1,0000		1,0000
Negociación			0,9700		0,9500		0,9500		1,0000		1,0000
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
Factor de Homologación		0,9836		0,9288		0,9238		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		61 885,63		80 918,11		83 516,55					

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 €75 440 /m2 Factor secciones 1,0000
 Área 113,49 m2
VALOR UNITARIO FINAL €75 440,00 /m2
VALOR TOTAL DEL TERRENO €8 561 685,60

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS TERRENOS COMPARABLES

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Jacó, Garabito. Terreno para construcción 1,00 ha (10.000 m ²), tipo ubicación cerca del mar, acceso calle pavimentada. Con Natalia Miranda Durán.	Oferta	8332-4288			5/3/2026
		Coordenadas	Este	431 967	Norte	1 062 799
2	Jacó centro. Terreno 15.534 m ² , aprox. 250 m de Av. Pastor Díaz y <500 m de playa, frente a calle pública. Con Samir Jraije.	Oferta	(506) 47008583			5/3/2026
		Coordenadas	Este	431 061	Norte	1 063 404
3	Terreno para desarrollo en Jacó Centro, Garabito, distancia a pie de la playa. Properties in Costa Rica vende.	Oferta	(506) 40348563			5/3/2026
		Coordenadas	Este	431 202	Norte	1 063 167
4		Coordenadas	Este		Norte	
		Coordenadas	Este		Norte	
5		Coordenadas	Este		Norte	
		Coordenadas	Este		Norte	

VALOR DE MERCADO DE LAS CONSTRUCCIONES

Forma de explotación	Área m ²	Valor Unitario	Valor Total	VUT años	Edad años	Estado
Finca Filial N° 8-28	84,00	925 594,17083	77 749 910,35	90	18	B

OTRAS OBRAS INCLUIDAS

Forma de explotación	Área m ²	VUT años	Edad años	Estado	Estado de Conservación de las Construcciones	O MB B I R D M MM DM	OPTIMO MUY BUENO BUENO INTERMEDIO REGULAR DEFICIENTE MALO MUY MALO DEMOLICIÓN

DESCRIPCION DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-6110100649750F-2026-C	
VIAS DE COMUNICACION		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	<u>Secundaria</u>	Caño	<u>SÍ</u>	Sistema Sanitario	<u>Planta de tratamiento</u>
Material	<u>Asfalto</u>	Cuneta	<u>SÍ</u>	Alcantarillado pluvial	<u>SÍ</u>
Ancho de vía	<u>22,65 m</u>	Cordón	<u>SÍ</u>		
Acera	<u>SÍ</u>	ACCESO A LA FINCA			<u>Calle privada</u>
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS					
Teléfono	<u>SÍ</u> Kölbi	Internet por Cable	<u>SÍ</u>	DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Alumbrado	<u>SÍ</u> ICE	Jardines y Parques	<u>SÍ</u> a 25 m	Clase social <u>Media Alta</u>	
Electricidad	<u>SÍ</u> ICE	Transporte Público	<u>SÍ</u> a 150 m	Clase social zonas cercanas <u>Media</u>	
Agua Potable	<u>SÍ</u> A y A	Edificios Comerciales	<u>SÍ</u> a 50 m	Densidad poblacional <u>Media</u>	
Señal celular	<u>SÍ</u> Kölbi	Recolección de basura	<u>SÍ</u> a 0 m	Actividad del lugar	
TV por Cable	<u>SÍ</u>	Edificios públicos / comunales	<u>SÍ</u> a 300 m	Residencial	
Medidores instalados	<u>Electricidad y Agua</u>				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Fronte principal:	<u>7,47 m</u>	Nivel sobre calle:	<u>0,00 m</u>		
Fondo:	<u>11,26 m</u>	Pendiente %	<u>0</u>		
Relación:	<u>1,507363</u>	Tipo de vía:	<u>1</u>		
Servicios	S1 <u>4</u>	Ubicación:	<u>Medianero</u>		
	S2 <u>16</u>				
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:					<u>NO</u>
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):					<u> </u>
Cuerpo de agua cerca	<u>No</u>	Distancia a construcción	<u>0,00 m</u>	Posibilidad de daños	<u>Ninguno</u>
Topografía	<u>Plana</u>	Pendiente	<u>No Aplica</u>	Riesgo deslizamiento	<u>Ninguno</u>
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>97,00%</u>					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
27/1/2026	Servidumbres de acueducto. Los gravámenes indicados en el Estudio Registral no afectan física ni funcionalmente al bien valorado.				
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble: <u>NO</u>					
OBSERVACIONES					
No hay.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-6110100649750F-2026-C



Entorno y vía



Perspectiva general torre 8



Sala-comedor



Cocina



Dormitorio principal



Baño típico



Balcón

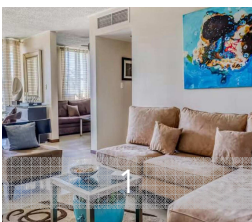


Caja de interruptores termomagnéticos

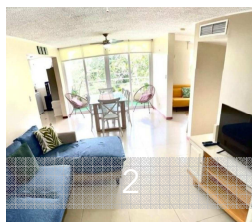


Perito en sitio

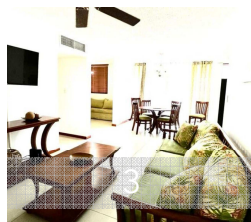
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



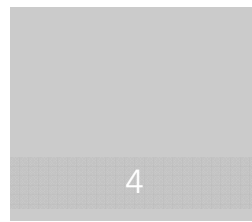
1



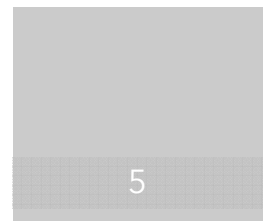
2



3



4



5

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-6110100649750F-2026-C



Dormitorio secundario



Sala de T.V.



Área lavandería



Áreas comunes



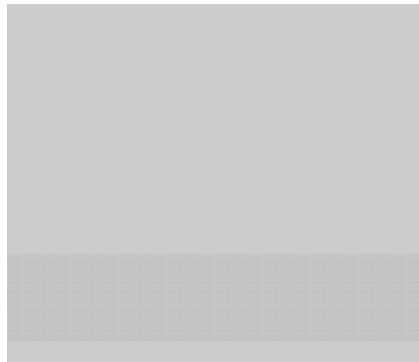
Rancho B.B.Q.



Juegos infantiles



Áreas comunes



Área de piscina

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



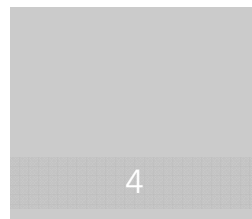
1



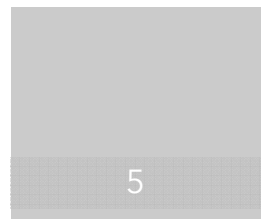
2



3



4



5

INFORME REGISTRAL

214-6110100649750F-2026-C

27/11/26, 9:28

about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 64975-F-000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 64975 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: FINCA FILIAL OCHO-VEINTIOCHO EN PROCESO DE CONSTRUCCION DESTINADA
A USO HABITACIONAL DE UNA PLANTA UBICADA EN EL NIVEL SIETE DEL EDIFICIO OCHO
SITUADA EN EL DISTRITO 1-JACO CANTON 11-GARABITO DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
LINDEROS:
NORESTE : AREA COMUN LIBRE (PATIO)
NOROESTE : AREA COMUN CONSTRUIDA (ACCESO)
SURESTE : AREA COMUN LIBRE (ZONA VERDE)
SUROESTE : FINCA FILIAL OCHO VEINTISIETE

MIDE: OCHENTA Y TRES METROS CON SESENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 0.4
VALOR MEDIDA: 0.004
PLANO:NO SE INDICA

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
600002574M	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 128,517,840.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: OCHENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS DIEZ MIL OCHOCIENTOS
SESENTA Y CUATRO COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2025-00962941-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 17-DIC-2025

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

SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO
CITAS: 571-28619-01-0001-001
INICIA EL: 18-ABR-2007
FINCA REFERENCIA 6148232 000

about:blank

1/2

27/11/26, 9:28

about:blank

AFECTA A FINCA: 6-00064975 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO
CITAS: 571-28619-01-0002-001
INICIA EL: 18-ABR-2007
FINCA REFERENCIA 6148232 000
AFECTA A FINCA: 6-00064975 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 27-01-2026 a las 09:28 horas

INFORME REGISTRAL

214-6110100649750F-2026-C

5/3/26, 10:41

aboutblank

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 2574-M-000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 2574 DUPLICADO: HORIZONTAL: M DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
[FILIALES: SI HAY](#)

NATURALEZA: CONDOMINIO EN PROCESO DE CONSTRUCCION COMPUESTO DE DOSCIENTAS CINCUENTA Y DOS FINCAS FILIALES DESTINADAS A USO HABITACIONAL Y CINCUENTA Y SEIS FILIALES DESTINADAS A ESTACIONAMIENTOS PARA MOTOS Y BICICLETAS PARA UN TOTAL DE TRESCIENTAS OCHO FILIALES
SITUADA EN EL DISTRITO 1-JACO CANTON 11-GARABITO DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORESTE : CALLE PUBLICA A HERRADURA E IRMA BLANDINO URBINA
NOROESTE : CALLE PUBLICA Y CANDIDA LIMITADA
SURESTE : HOTELES RECREATIVOS SOCIEDAD ANONIMA
SUROESTE : CALLE PUBLICA, QUEBRADA DO#A MARIA Y LA CANDIDA LIMITADA

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO:
CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL COSTA LINDA
CEDULA JURIDICA 3-109-514386 FINCAS FILIALES: 308
ADMINISTRADOR: MANTENIMIENTO DE BIENES INMUEBLES MABINSA SOCIEDAD ANONIMA
CEDULA JURIDICA 3-101-110146
PODER GENERAL SIN LIMITE DE SUMA
PERÍODO DEL 13 DE JUNIO DE 2024 AL 12 DE JUNIO DE 2029
INSCRITO POR: 0574-00003796-01 EL 14 DE DICIEMBRE DE 2007

AREA TOTAL: CINCUENTA MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO METROS CON OCHENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS
AREA COMUN: VEINTINUEVE MIL NOVECIENTOS CUARENTA METROS CON CATORCE DECIMETROS CUADRADOS
AREA PRIVADA: VEINTE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO METROS CON SETENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:NO SE INDICA
IDENTIFICADOR PREDIAL:611010002574_M

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:
FINCA DERECHO INSCRITA EN
6-00148232 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: NO VALUADO

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

5/3/26, 10:41

aboutblank

SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO
CITAS: 571-28619-01-0001-001
INICIA EL: 18-ABR-2007
FINCA REFERENCIA 6148232 000
AFECTA A FINCA: 6-00002574 M-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO
CITAS: 571-28619-01-0002-001
INICIA EL: 18-ABR-2007
FINCA REFERENCIA 6148232 000
AFECTA A FINCA: 6-00002574 M-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

MODIFICACION DE REGLAMENTO DE CONDOMINIO
CITAS: 2014-158588-01-0001-001
MODIFICACION PARCIAL DEL REGLAMENTO EN CUANTO A LOS ARTS. 4, 12, 15, 17, 19 Y 31 Y SE CREA EL 34 BIS
AFECTA A FINCA: 6-00002574 M-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 05-03-2026 a las 10:35 horas

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		MEDIA ALTA	
1	Informe de avalúo N°:	214-6110100649750F-2026-C	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	Banco Nacional de Costa Rica	Número de cédula: 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Julián Vargas Montealegre	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: Sí
5	Monto del avalúo	86 311 595,95	Monto solicitado: 89910864,00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	0		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Julián Vargas Montealegre	Emp. N° 809
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	11/3/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)