



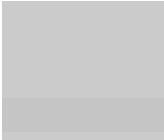
AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES		SIPCO	18555	214-5050300553070F-2026-C
PROPÓSITO DEL AVALÚO Valoración de bien temporal					
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE EX DEUDOR (S)					
TODD TODD JUSTIN ANDERSON TODD JUSTIN ANDERSON				Céd. Identidad 201207553	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Jurídica 4-000-001021	Proporción de Derechos 100%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	05 - GUANACASTE				
Cantón:	05 - CARRILLO				
Distrito:	03 - SARDINAL				
Localidad:	El Coco				
DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO					
CONDOMIONIO RESIDENCIAL BAHÍA COCOS, CONOCIDO COMO COCO BAY, LOTE 66.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca Filial	Id. Predial Finca Matriz:		5050300023720M	
Según	el Registro y el Plano	Id. Predial Finca Madre:		50503003711800	
FINCA FILIAL N°	66	Factor de Copropiedad:	0.00737986973210	Otras Áreas m2	
Plano de catastro N°	G-1128618-2007	2 559.48 m2		Finca Madre:	517 725.12
Identificador Predial	5050300553070F	2 559.48 m2		Finca Matriz:	517 725.12
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Áreas Privativas:	346 819.13
Escritura constitutiva	0.00 m2	Demasía:	NO	Áreas Comunes:	170 905.99
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal		De Lotes Habitacionales		
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢60 654 557.04	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0.00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢60 654 557.04	
VALOR EN LETRAS:		SESENTA MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE COLONES 04/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:		12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		General
Uso predominante del bien:		Residencial Horizontal	Especifique:		Lote en condomnio de uso residencial
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0.00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
Sí					
OBSERVACIONES GENERALES					
Se recomienda por ser un bien del BNCR.					
No se indica el área según el acta constitutiva porque no se cuenta con ella, tampoco se analiza la información que pueda contener y su relación con la finca valorada. Las áreas privativas y comunes se toman del informe registral de la finca matriz. El factor de copropiedad se cuantifica como la división del área de la finca filial entre el área privativa total.					
La propiedad no cuenta con servidumbre de vista, pero en las condiciones actuales se observa una vista parcial al mar desde un sitio cercano al vértice 4. Sin embargo, su acceso a este sitio por la calle pública es difícil y actualmente se realiza a través de un acceso por propiedades privadas en su costado norte.					
Se observan dos pines, aparentemente topográficos en una zona que podría ser el vértice 4. Sin embargo, no se cuenta con un informe topográfico que permita relacionarlos. Por la topografía del terreno y las obstrucciones, no es posible medir directamente entre vértices por lo que no se puede validar la razonabilidad del plano de catastro. Con base en el mosaico catastral y utilizando el GPS del celular se ubican los vértices. No se observa un pin o marca del vértice 3 en sitio. En el caso del vértice 4, se observan dos pines en un sitio cercano al que se puede identificar como vértice 4.					
Se recomienda que un topógrafo replantee los vértices o que al momento de vender, el comprador asuma el replanteo topográfico.					
Nombre del Perito					
Melvin Yanán Toruño Barrantes					
Tipo de Profesional		Ingeniero civil	Carnet	IC-19930	Firma del Perito
Código Perito SIACC	717	Emp.	No aplica	Identificación N°	5-0338-0879
Nombre de la empresa	No aplica			Cód. Empresa	00000297
Fecha inspección:	27 junio 2026	Fecha informe:	28 junio 2026		
Números telefónicos para contacto	8853-6128				
Correo electrónico / Dirección WEB	yanan.toruno@gmail.com				

AVALÚO DEL TERRENO						214-5050300553070F-2026-C						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO								TC:	¢456.01/\$			
Características	SUJETO	COMPARABLES										
		1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor		
VALOR ¢/m²		18 459.28		23 046.75		24 159.41						
Área m²	2559	4076	1.1660	3937	1.1527	2265	0.9605	1.0000		1.0000		
Frente	40	47	0.9658	63	0.8999	51	0.9446	1.0000		1.0000		
Pendiente	53	40	0.8465	68	1.2120	68	1.2120	1.0000		1.0000		
Nivel	3	-3	1.0514	0	0.9049	0	0.9049	1.0000		1.0000		
Ubicación residencial del sujeto	5	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000	1.0000		1.0000		
Vía	4	4	1.0000	4	1.0000	4	1.0000	1.0000		1.0000		
Servicios Públicos 1	2	2	1.0000	2	1.0000	2	1.0000	1.0000		1.0000		
Servicios Públicos 2	15	16	0.9704	15	1.0000	15	1.0000	1.0000		1.0000		
Regularidad (Área del Menor Rectángulo Circunscrito (AMRC))	2888	4632	1.0018	5321	1.0461	2980	1.0392	1.0000		1.0000		
Vista al mar	Parcial	No	1.2000	Parcial	1.0000	No	1.2000	1.0000		1.0000		
		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		
Negociación		10%	0.9000	10%	0.9000	10%	0.9000	1.0000		1.0000		
Factor de Homologación		1.0523		1.0712		1.1167		1.0000		1.0000		
Valores Homologados ¢		19 424.51		24 688.47		26 980.02						
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	¢23 698 /m2			Valor ajustado			¢23 698 / m2			Valor Unitario de Mejoras a Terreno		
Factor secciones	1.0000			Área			2 559.48 m2			¢0 / m2		
VALOR UNITARIO FINAL						¢23 698.00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						¢60 654 557.04						
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	SERVIDUMBRE PLUVIAL EN MEDIO DE FINCA FILIAL CUARENTA Y NUEVE					Terreno sin construcción						
SUR	CALLE TERCERA INTERNA DEL CONDOMINIO					Calle privada						
ESTE	FINCA FILIAL SESENTA Y SIETE					Lote sin construcción						
OESTE	FINCA FILIAL SESENTA Y CINCO					Lote sin construcción						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud	
1	313 348					1 165 726					88	
Plus Code:			G7QV+4RP Coco, Provincia de Guanacaste									
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción			Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta			
1	Lote de 4076m2, frente 46.5m, pendiente 40%, nivel -3m. Contacto Ale Hernandez P, Corredor independiente. Vende en \$165000 es decir, en \$40.48/m2			Oferta		8817-1642			28/6/2026			
				Coordenadas		Este	313 362	Norte	1 165 567			
2	Lote de 3937.23m2, frente 62.63m, pendiente 68%, nivel 0m. Contacto Tres Amigos Realty Group, Corredor independiente. Vende en \$199000 es decir, en \$50.54/m2. En el 27/05/2024 estaba en venta en \$282.000, baja a \$199.000. https://www.tresamigos-cr.com/property/coco-bay-estates-lot-30			Oferta		2672-4100			28/6/2026			
				Coordenadas		Este	313 062	Norte	1 165 762			
3	Lote de 2264.94m2, frente 51m, pendiente 68%, nivel 0m. Contacto Tres Amigos Realty Group, Corredor independiente. Vende en \$120000 es decir, en \$52.98/m2. Desde antes de 27/05/2024 está en venta. https://www.tresamigos-cr.com/property/coco-bay-estates-lot-83			Oferta		2672-4100			28/6/2026			
				Coordenadas		Este	313 302	Norte	1 165 695			
4				Oferta								
				Coordenadas		Este		Norte				
5				Oferta								
				Coordenadas		Este		Norte				

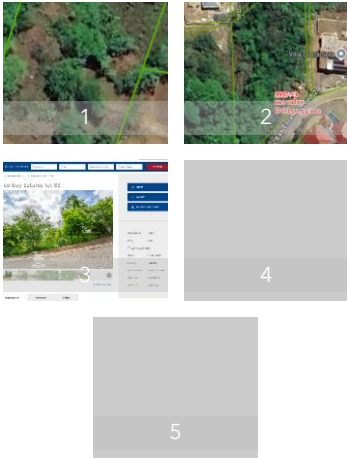
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-5050300553070F-2026-C	
VIAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Camino no clasificado	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Adoquín	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	SÍ
Ancho de vía	14.00 m	Cordón	NO		
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA		Calle privada	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO	Clase social	Alta
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	SÍ a 900 m	Clase social zonas cercanas	Alta
Electricidad	SÍ Coopeguancaste	Transporte Público	SÍ a 1250 m	Densidad poblacional	Baja
Agua Potable	SÍ Condominio	Edificios Comerciales	SÍ a 900 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ Liberty	Recolección de basura	SÍ a 900 m	Residencial	
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 1800 m		
Medidores instalados	Ninguno				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	40.34 m	Nivel sobre calle:	3.33 m		
Fondo:	71.59 m	Pendiente %	53		
Relación:	1.774665	Tipo de vía:	4		
Servicios	S1 2	Ubicación:	Medianero		
	S2 15				
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:				Bueno	
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia a construcción	0.00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Quebrada	Pendiente	Ascendente	Riesgo deslizamiento	Bajo
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 45.00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO	Ver informe registral adjunto				
28/6/2026					
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble:				NO	
OBSERVACIONES					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-5050300553070F-2026-C



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



214-5050300553070F-2026-C

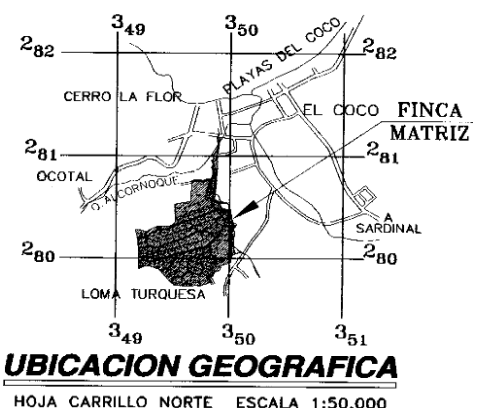
LINEA	ACIMUT	DIST.(m)
1- 2	264°49'	29.42
2- 3	263°18'	10.93
3- 4	001°51'	56.62
4- 5	065°04'	44.81
5- 1	181°51'	71.59

Catastro Nacional
1-2163445
12/01/2007 14:01:25



FINCA FILIAL Nº 66 CONDOMINIO RESIDENCIAL BAHIA COCOS

FINCA FILIAL PROPIEDAD DE:		CEDULA JURIDICA N°: 3-102-358957		SITUADO EN: EL COCO		FOLIO REAL FINCA MATRIZ H5002372M-000	
PURPLE PALM TREE LIMITADA				DISTRITO: 3° SARDINAL		FOLIO REAL FINCA FILIAL H5055307F-000	
 DIDIER GARCÍA ALVAREZ -Técnico en Topografía y Catastro-TTC 2470		AREA: 2559.48m ²		CANTON: 5° CARRILLO			
PROTOCOLO-TOMO		FOLIO:		ESCALA:		FECHA:	
14635		72 A 84		1:500		MAYO 2006	
				AREA SEGUN REGISTRO PUBLICO:		AREA SEGUN REGISTRO PUBLICO:	
				FINCA MATRIZ: 517.725,12 m ²		FINCA MATRIZ: 517.725,12 m ²	
				FINCA FILIAL: 2559,48 m ²		FINCA FILIAL: 2559,48 m ²	



REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 55307--F-000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 55307 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO SESENTA Y SEIS APTA PARA
CONSTRUIR QUE SE DESTINARAN A USO HABITACIONAL CON UNA ALTURA MAXIMA DE DOS PISOS
(FUTURA FINCA MATRIZ)
SITUADA EN EL DISTRITO 3-SARDINAL CANTON 5-CARRILLO DE LA PROVINCIA DE
GUANACASTE
LINDEROS:
NORTE : SERVIDUMBRE PLUVIAL EN MEDIO DE FINCA FILIAL CUARENTA Y NUEVE
SUR : CALLE TERCERA INTERNA DEL CONDOMINIO
ESTE : FINCA FILIAL SESENTA Y SIETE
OESTE : FINCA FILIAL SESENTA Y CINCO

MIDE: DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE METROS CON CUARENTA Y OCHO DECIMETROS
CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 0.74
VALOR MEDIDA: 0.0074
PLANO:G-1128618-2007

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:
FINCA DERECHO INSCRITA EN
500002372M 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 227,184,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO TREINTA Y DOS MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE DOLARES CON TREINTA
Y SEIS CENTAVOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2025-00400061-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 17-JUN-2025

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

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2010-161223-02-0001-001
SERVIDUMBRE VARIA ANCHO Y RUMBO EN ALGUNOS TRAMOS. VER DOCUMENTO T:2010 A:161223
MONTO: MIL
AFECTA A FINCA: 5-00055307 F-000
INICIA EL: 18 DE MAYO DE 2010
LONGITUD: 1214.27 METROS
ANCHO: 20.00 METROS
RUMBO: NORESTE A SURESTE
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):
5 37517-000 5 02372-M-000
5 112482-000 5 55242-F-000
5 112483-000 5 55243-F-000
5 112484-000 5 55244-F-000
5 112485-000 5 55245-F-000
5 112486-000 5 55246-F-000
5 112487-000 5 55247-F-000
5 112488-000 5 55248-F-000
5 112489-000 5 55249-F-000
5 112490-000 5 55250-F-000
5 112491-000 5 55251-F-000
5 112492-000 5 55252-F-000
5 112493-000 5 55253-F-000
5 112494-000 5 55254-F-000
5 112495-000 5 55255-F-000
5 112498-000 5 55256-F-000

5 112505-000
5 112506-000
5 112507-000
5 112508-000
5 112509-000
5 112510-000
5 112511-000
5 112512-000
5 112513-000
5 112514-000
5 112515-000
5 112516-000
5 112517-000
5 112518-000
5 112519-000
5 112520-000
5 112521-000
5 112526-000
5 112528-000
5 115865-000
5 115866-000
5 115867-000

5 55257-F-000
5 55258-F-000
5 55259-F-000
5 55260-F-000
5 55261-F-000
5 55262-F-000
5 55263-F-000
5 55264-F-000
5 55265-F-000
5 55266-F-000
5 55267-F-000
5 55268-F-000
5 55269-F-000
5 55270-F-000
5 55271-F-000
5 55272-F-000
5 55273-F-000
5 55274-F-000
5 55275-F-000
5 55276-F-000
5 55277-F-000
5 55278-F-000
5 55279-F-000
5 55280-F-000
5 55281-F-000
5 55282-F-000
5 55283-F-000
5 55284-F-000
5 55285-F-000
5 55286-F-000
5 55287-F-000
5 55288-F-000
5 55289-F-000
5 55290-F-000
5 55291-F-000
5 55292-F-000
5 55293-F-000
5 55294-F-000
5 55295-F-000
5 55296-F-000
5 55297-F-000
5 55298-F-000
5 55299-F-000
5 55300-F-000
5 55301-F-000
5 55302-F-000
5 55303-F-000
5 55304-F-000
5 55305-F-000
5 55306-F-000
5 55307-F-000
5 55308-F-000
5 55309-F-000
5 55310-F-000
5 55311-F-000
5 55312-F-000
5 55313-F-000
5 55314-F-000
5 55315-F-000
5 55316-F-000
5 55317-F-000
5 55318-F-000
5 55319-F-000
5 55320-F-000
5 55321-F-000
5 55322-F-000
5 55323-F-000
5 55324-F-000
5 55325-F-000
5 55326-F-000
5 55327-F-000
5 55328-F-000
5 55329-F-000

5 55330-F-000
5 55331-F-000
5 55332-F-000
5 55333-F-000
5 55334-F-000
5 55335-F-000
5 55336-F-000
5 55337-F-000
5 55338-F-000
5 55339-F-000
5 55340-F-000
5 55341-F-000
5 55342-F-000
5 55343-F-000
5 55344-F-000
5 55345-F-000
5 55346-F-000
5 55347-F-000
5 55348-F-000
5 55349-F-000
5 55350-F-000
5 55351-F-000
5 55352-F-000
5 55353-F-000
5 55354-F-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA LEGAL LEY 9428
CITAS: 2022-362293-01-1457-001
EXP. 2022-0048-RIM. RESOLUCIONES DE LAS 11:00 HRS. DEL 18/05/2022 Y DE LAS 08:00 HRS. DEL 07/06/2022
AFECTA A FINCA: 5-00055307 F-000
INICIA EL: 24 DE MAYO DE 2022
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 28-06-2026 a las 12:44 horas

Imprimir

Volver

Comprar

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN

- a) El objeto de la presente valoración es calcular el valor del inmueble en la fecha del avalúo, para conocer su valor de mercado con fines crediticios.
- b) Las condiciones de la propiedad se verificaron durante visita realizada.
- c) No se asume responsabilidad por condiciones no aparentes u ocultas en los bienes valuados. Este avalúo no contempla pruebas físicas de Ingeniería ni de laboratorio sobre la capacidad soportante del suelo.
- c) No se asume responsabilidad por condiciones no aparentes u ocultas en los bienes valuados. Este avalúo no contempla pruebas físicas de Ingeniería ni de laboratorio sobre la capacidad soportante del suelo ni eléctricas para determinar el correcto funcionamiento del sistema eléctrico.
- e) No se realizaron pruebas o estudios geotécnicos, estructurales, hidráulicos, hidrológicos o cualquier otro de ingeniería, razón por la cual no se asume responsabilidad sobre la integridad estructural de las edificaciones, ni sobre las características de los suelos, ni sobre las capacidades de los sistemas de contención, drenaje, otros.
- f) No se hace levantamiento topográfico con instrumentos por lo que los datos contenidos en el plano se consideran como ciertos a menos que exista discrepancia claramente visible con respecto a la realidad y sean indicados en el presente informe. El área utilizada en los cálculos es la menor entre el catastro y registro público en caso de existir diferencias entre ambos.
- g) Se está utilizando el tipo de cambio de venta del BCCR, ajustado al día en que se realiza el informe; según indica la Normativa de Regulación de créditos 1-05 de la SUGEF, artículo 16 (b) y Reglamento de información financiera CONSEJO NACIONAL DE SUPERVISIÓN DEL SISTEMA FINANCIERO, el Artículo 12. NIC 21. Efectos de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera.
- h) El método de valoración del terreno, fue el COMPARATIVO, que también se conoce como el método de las ventas comparables y que se fundamenta en el concepto de "valor de mercado" (oferta y demanda). Para las edificaciones se usó el método de COSTO, en que se establece el Valor Nuevo (VRN) de las construcciones y posteriormente se deprecia por el método de Ross- Heidecke, para establecer el Valor Neto de Reposición (VNR)
- i) El suscrito valuador da fe de que la estimación del valor se ha obtenido con base en metodologías objetivas y en acatamiento de las Normas Internacionales de Valuación (IVS por sus siglas en inglés). Así también, no le alcanzan los intereses económicos y sociales sobre el bien valorado.
- j) El método de depreciación utilizado fue el de Ross – Heidecke. Este método es exclusivo para la valoración de construcciones e incluye dos aspectos fundamentales que son la depreciación por edad y por estado de conservación. Este método considera los siguientes principios básicos: A) La depreciación es pérdida de valor que no puede ser recuperada con gastos de mantenimiento. B) Las reparaciones pueden aumentar la durabilidad del bien. C) un bien regularmente conservado se deprecia de modo regular, en tanto que un bien mal conservado se deprecia más rápidamente.
- k) Este informe de avalúo es confidencial, no podrá ser difundido en medios de comunicación y no podrá ser utilizado para fines distintos al indicado aquí. No se asume responsabilidad por la copia del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidos en el presente informe, o los nombres y afiliación profesional del Valuador, sin el consentimiento por escrito del mismo.

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES				
Calificación de la Liquidez		ALTA		
1	Informe de avalúo N°:	214-5050300553070F-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:	Melvin Yanán Toruño Barrantes	Empresa:	No aplica
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo:	Sí
5	Monto del avalúo	₡60 654 557.04	Monto solicitado:	₡69 868 685.04
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7	Se recomienda por ser un bien del BNCR. No se indica el área según el acta constitutiva porque no se cuenta con ella, tampoco se analiza la información que pueda contener y su relación con la finca valorada. Las áreas privativas y comunes se toman del informe registral de la finca matriz. El factor de copropiedad se cuantifica como la división del área de la finca filial entre el área privativa total. La propiedad no cuenta con servidumbre de vista, pero en las condiciones actuales se observa una vista parcial al mar desde un sitio cercano al vértice 4. Sin embargo, su acceso a este sitio por la calle pública es difícil y actualmente se realiza a través de un acceso por propiedades privadas en su costado norte. Se observan dos pines, aparentemente topográficos en una zona que podría ser el vértice 4. Sin embargo, no se cuenta con un informe topográfico que permita relacionarlos. Por la topografía del terreno y las obstrucciones, no es posible medir directamente entre vértices por lo que no se puede validar la razonabilidad del plano de catastro. Con base en el mosaico catastral y utilizando el GPS del celular se ubican los vértices. No se observa un pin o marca del vértice 3 en sitio. En el caso del vértice 4, se observan dos pines en un sitio cercano al que se puede identificar como vértice 4. Se recomienda que un topógrafo replantee los vértices o que al momento de vender, el comprador asuma el replanteo topográfico.			ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz		MELVIN YANAN TORUÑO BARRANTES Empleado N° 717	
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	30/6/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	