

AVALÚO DE FINCA RURAL		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES	214-50601000366600-2026-R	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	Avalúo de bien adjudicado para Venta		
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)			
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4-000-001021	
Constructora	Mavacon S.A.	100%	
NOMBRE DE EXDEUDOR			
		Céd. Jurídica 3-101-302394	
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	05 - GUANACASTE		
Cantón:	06 - CAÑAS		
Distrito:	01 - CAÑAS		
Localidad:	La Cueva		
DIRECCIÓN EXACTA			
Aproximadamente 100 metros noreste y 625 metros suroeste de Cementerio de Cañas -finca margen izquierda			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	G-0308055-1978	70 149,65 m2	
Identificador Predial	50601000366600	70 149,65 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2
		Demasía	NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO	¢269 795 553,90		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	¢0,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN	¢269 795 553,90		
VALOR EN LETRAS:	DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES COLONES 90/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:	12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial Local	
Uso predominante del bien:	Otro	Especifique: Agroindustrial, habitacional vivienda popular	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢0,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			
OBSERVACIONES GENERALES	Terreno localizado en la periferia de centro comercial de Cañas, buen acceso y frente a calle pública, disponibilidad de servicios públicos al frente. Presenta topografía ondulada con partes planas con condiciones para desarrollar proyecto habitacional.		
Nombre del Perito	Jorge Enrique Araya Blanco		
Tipo de Profesional	Ing Agr	Carnet	CIA 2524
Código Perito SIAC	793	Emp.	Perito Externo
Nombre de la empresa	Perito Externo Jorge Araya Blanco		Firma del Perito
			Identificación N° 2-0348-0275
			Cód. Empresa 00000412
Nombre y firma representante legal de la empresa	Jorge Araya Blanco		
Fecha inspección:	9 junio 2026	Fecha informe:	10 junio 2026
Números telefónicos para contacto	Teléfono Móvil: 8681-1954		
Correo electrónico / Dirección WEB	jorgearayablanco@hotmail.com		

AVALÚO DEL TERRENO				214-50601000366600-2026-R		
				TC:	¢461,00/\$	
ÁREA CULTIVADA						
Descripción	ha	Área m²	Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢	
terreno aprovechable	7	149,65	bueno	38 460 000,00	269 795 553,90	
					0,00	
					0,00	
					0,00	
ÁREA ENMONTADA, INCULTA O CONSTRUIDA						
					0,00	
					0,00	
					0,00	
					0,00	
TOTAL	7	149,65			269 795 553,90	
RECARGO POR SITUACIÓN						
Descripción	Área m²		Valor unit ¢ / m² del recargo		Valor del recargo ¢	
					0,00	
					0,00	
TOTAL	0,00				0,00	
Características Lote Tipc		Servicios 1	2	Servicios 2	16	
				Mejoras al terreno:	Área:	
					0,00	
VALOR DEL TERRENO						
VALOR TOTAL ¢269 795 553,90						
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO						
LINDEROS ACTUALES						
NORTE	Calle pública con frente de 263,50 metros			Calle pública de asfalto y parte de lastre		
SUR	Elio Lopez y Ramón Aguilar			Finca agricola		
ESTE	Mercedez Torres			Finca agricola		
OESTE	Alejandro Jerez Briceño			Finca Agricola		
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05						
VÉRTICE	ESTE			NORTE		Altitud
0	379 648			1 152 341		67
5	379 743			1 152 086		61
11	379 879			1 152 079		64
Plus Code:		CWG4+8G6 Cañas Guanacaste				
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES						
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta	
1	venta realizada por señor Carlos Araya en mismo sector de subasta ganadera-similares condiciones	Transacción	tel. 8834-0984		9/6/2026	
		Coordenadas	Este 379 805	Norte	1 152 450	
2	venta de finca en mismo sector de Cañas, mejores condiciones que terreno en estudio	Transacción	tel. 8812-1370		9/6/2026	
		Coordenadas	Este 381 040	Norte	1 154 230	
3	Venta de finca en mismo sector de Cañas - mejores condiciones que finca en estudio	Transacción	tel. 8835-1616		9/6/2026	
		Coordenadas	Este 381 090	Norte	1 154 760	
4		Coordenadas	Este	Norte		
5		Coordenadas	Este	Norte		

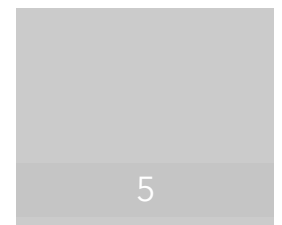
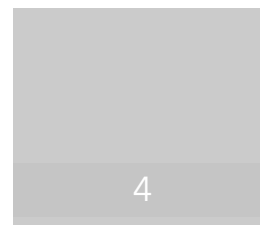
DESCRIPCION DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-50601000366600-2026-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Terciaria	Caño	SÍ	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Asfalto	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	14,00 m	Cordón	SÍ		
Acera	SÍ	ACCESO A LA FINCA			Calle Pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	SÍ ICE	Clase social Media	
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	SÍ a 300 m	Clase social zonas cercanas Media Ba	
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 700 m	Densidad poblacional Media	
Agua Potable	SÍ Acueducto	Edificios Comerciales	SÍ a 600 m	Facilidades Mano de Obra Buena	
Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	SÍ a 100 m	ACTIVIDAD DEL LUGAR	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 550 m	Residencial - Agropecuaria	
Medidores instalados	Ninguno				Congruente con el entorno SÍ
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS					
Cercanía a Zonas Protegidas	10,00 km	Precipitación promedio anual	1 800 mm	Zona de vida	
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	2,00 km	Temperatura promedio	28 °C	Bosque Húmedo	
Aprovechamiento del área de la finca	70%	Meses secos	5	Tropical transición a	
Cercas	alambre de Regular	Brillo solar	#####	Seco	
		Relieve	10-15 %	Mixto	
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):				Bueno	
Cuerpo de agua cerca	Arroyo	Distancia a construcción	150,00 m	Posibilidad de daños Ninguno	
Topografía	Ondulada	Pendiente	Ascendente	Riesgo deslizamiento Ninguno	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 70,00%					
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO					
Clasificación por color:	pardo oscuro			Tipo de Suelo Inceptisol	
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Tercera Clase				
Pedregosidad:	50 % Muy Pedregoso	DRENAJES		Interno: Natural Regularmente Drenado	
				Externo: Sitio Normal-aporta igual que recib	
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
9-jun	No se determinaron gravámenes o anotaciones que puedan afectar la posibilidad de venta del bien.				
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble: NO					
OBSERVACIONES					
Terreno con una topografía ondulada con partes planas con un aprovechamiento estimado de un 70% . En la propiedad existio un tajo de extraccion de piedra y arena agregados para construccion , se desconoce de vencimiento esta sección corresponde a un 65% de la finca el resto es utilizado para desarrollo de ganadería vacuno que durante la inspeccion se observaron algunos animales de vecinos. La propiedad presenta actualmente buen acceso y un amplio frente a calle (263,50 m.) y por su ubicación cercana al centro comercial de cañas tiene condiciones para desarrollar un proyecto habitacional .					

MEMORIA DE CÁLCULO FINCA RURAL						214-50601000366600-2026-R					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR ¢/m²		5 000,00		4 000,00		4 000,00		0,00		0,00	
Área m2	70150	120000	1,0000	40000	1,0000	40000	1,0000		1,0000		1,0000
frente a calle	263 m.	100	1,0500	150	1,0500	100	1,0500		1,0000		1,0000
topografía	ondulada	plana	0,9500	ondulada	1,0000	plana	0,9500		1,0000		1,0000
aprovechamiento	70%	75%	1,0000	100%	0,9000	100%	0,9000		1,0000		1,0000
ubicación	medianera	esquinera	0,9500	medianera	1,0000	medianera	1,0000		1,0000		1,0000
servicios básicos	disponibles	disponibles	1,0000	disponibles	1,0000	disponibles	1,0000		1,0000		1,0000
acceso	bueno	regular	1,0500	bueno	1,0000	bueno	1,0000		1,0000		1,0000
tipo de vía	publica-asfalt	publica-lastr	1,0500	publica-lastr	1,0500	publica asfalt	1,0000		1,0000		1,0000
Negociación	eventual venta	oferta	0,9500	oferta	0,9500	venta	0,9500		1,0000		1,0000
Manejo	regular	bueno	0,9500	bueno	0,9500	bueno	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
Factor de Homologación		0,9429		0,8955		0,8102		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		4 714,46		3 582,02		3 240,88					
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	₡3 846 /m2		Valor ajustado		₡3 846 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones:	1,0000		Área		70 149,65 m2		₡0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL						₡3 846,00 /m2					

214-50601000366600-2026-R

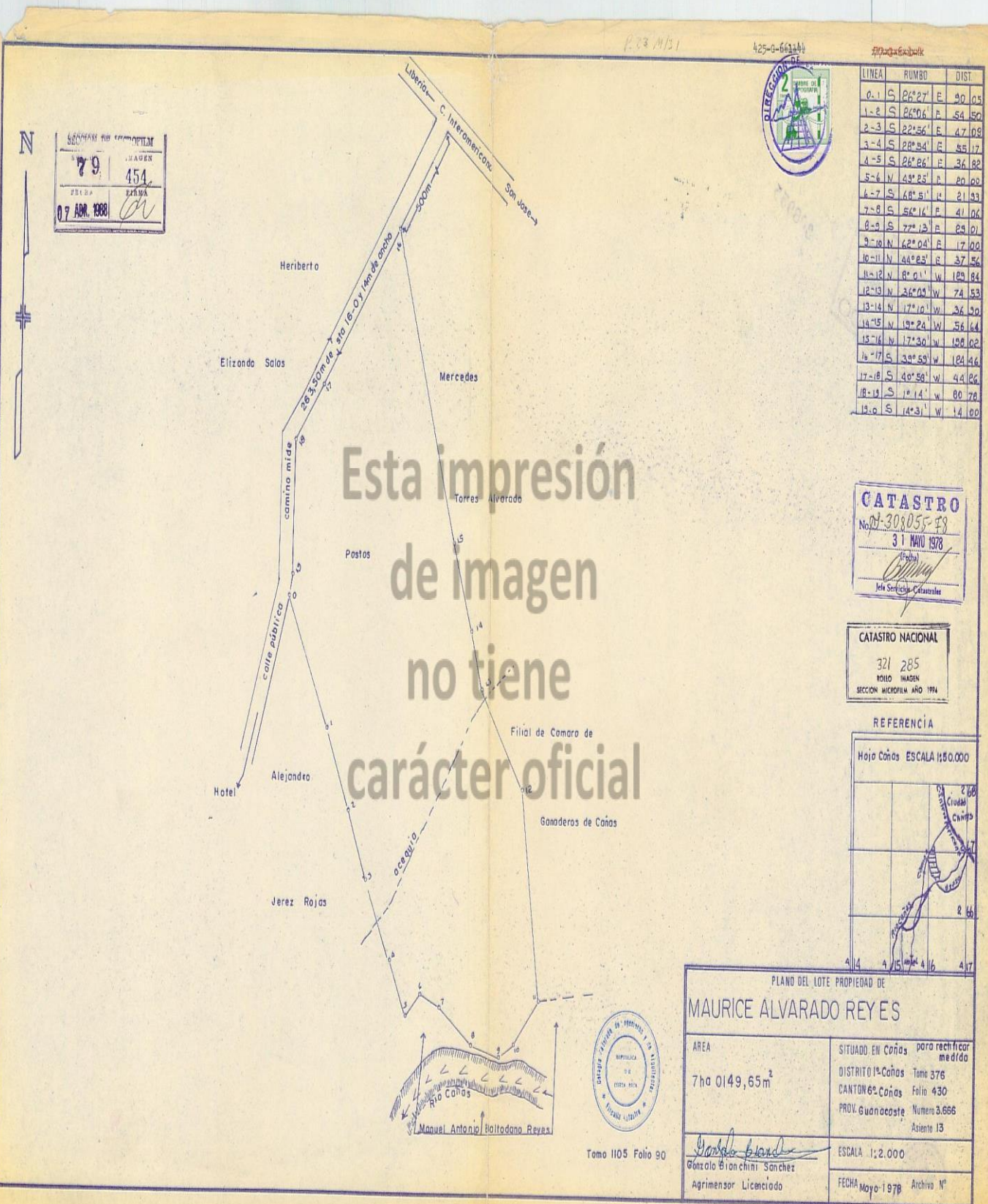


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-50601000366600-2026-R



Impreso por Copiaca Ltda. Tels. 21-10-10 - 21-10-11 Apdo. 2617 Papeles transparentes marca "CANSON"

INFORME REGISTRAL

214-50601000366600-2026-R

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 3666---000**

PROVINCIA: GUANACASTE **FINCA:** 3666 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE POTRERO CON 1 CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 1-CAÑAS CANTON 6-CAÑAS DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE
LINDEROS:

NORTE : CALLE EN MEDIO OTRO FINCA DEL INVU

SUR : ELIO LOPEZ Y RAMON AGUILAR

ESTE : MERCEDES TORRES

OESTE : ALEJANDRO JEREZ BRICE#O

MIDE: SETENTA MIL CIENTO CUARENTA Y NUEVE METROS CON SESENTA Y CINCO
DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:G-0308055-1978

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE
LA PROVINCIA DE GUANACASTE NUMERO 3666 Y ADEMAS PROVIENE DE 0376 430 013

VALOR FISCAL: 395,085,334.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: OCHENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL
TRESCIENTOS TREINTA Y DOS COLONES CON DOCE CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2023-00037758-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 23-ENE-2023

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

HIPOTECA LEGAL LEY 9428

CITAS: 2022-361344-01-0606-001

EXPEDIENTE 2022-0048-RIM DILIGENCIAS ADMINISTRATIVAS DPJ-0019-2022 DEL 17 DE
ENERO DEL 2022

AFECTA A FINCA: 5-00003666 -000

INICIA EL: 24 DE MAYO DE 2022

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 08-06-2026 a las 11:29 horas

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES

Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-50601000366600-2026-R	Tipo: Rural
2	Nombre del Exdeudor	Constructora Mavacon	Número de Exdeudor 3-101-302394
3	Nombre del Perito que valoró:	Jorge Enrique Araya Blanco	Empresa: Perito Externo Jorge Araya Blanco
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	269 795 553,90	Avalúo anterior: 209 024 887,90
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Terreno localizado en la periferia de centro comercial de Cañas, buen acceso y frente a calle pública, disponibilidad de servicios públicos al frente . Presenta topografía ondulada con partes planas con condiciones para desarrollar proyecto habitacional.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz		Emp. N° 793
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	12/6/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)