

| AVALÚO DE FINCA RURAL   |   | INFORME DE AVALÚO                  |                               |
|---|---|------------------------------------|-------------------------------|
| OFICINA   | 214 - DIRECIÓN DE BIENES  | 214-50601017586600-2025-R          |                               |
| PROPÓSITO DEL AVALÚO  | Administración de bienes temporales   |                                    |                               |
| NOMBRE SOLICITANTE (S)  |   | Céd. Jurídica 4-000-001021         |                               |
| BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  |   |                                    |                               |
| NOMBRE PROPIETARIO (S)  |   | Proporción de Derechos             |                               |
| BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  |   | Céd. Identidad 4-000-001021        | 100%                          |
| NOMBRE EXDEUDOR (S)   |   |                                    |                               |
| 8688-1 ALEJANDRO GRANERA VEGA   |   |                                    |                               |
| UBICACIÓN DEL BIEN  |   |                                    |                               |
| Provincia:  | 05 - GUANACASTE   |                                    |                               |
| Cantón:   | 06 - CAÑAS  |                                    |                               |
| Distrito:   | 01 - CAÑAS  |                                    |                               |
| Localidad:  | CAÑAS   |                                    |                               |
| DIRECCIÓN EXACTA  |   |                                    |                               |
| 1800 METROS ESTE DE LA ENTRADA FRENTE A RITEVE, PROYECTO HACIENDA VISTA VERDE 9WPP+53C Cañas, Provincia de Guanacaste |   |                                    |                               |
| REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA   |   |                                    |                               |
| Inscripción de la Finca   | Según el Registro y el Plano  |                                    |                               |
| Plano de catastro N°  | G-1098726-2006  | 10 263.08 m2                       |                               |
| Identificador Predial   | 50601017586600  | 10 263.08 m2                       |                               |
| Diferencia de medidas   | Porcentaje: 0.00%   | 0.00 m2                            | Demasia NO                    |
| AVALÚO  |   |                                    |                               |
| VALOR DEL TERRENO   |   |                                    | ¢26 671 547.32                |
| VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES   |   |                                    | ¢0.00                         |
| VALOR TOTAL DEL BIEN  |   |                                    | ¢26 671 547.32                |
| VALOR EN LETRAS:  | VEINTISEIS MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y UN MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SIETE COLONES 32/100   |                                    |                               |
| Tiempo estimado para la venta del bien:   | 18 meses  | Ámbito máximo de mercado potencial | General                       |
| Uso predominante del bien:  | Residencial Horizontal  | Especifique:                       |                               |
| MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A   | ¢0.00   |                                    |                               |
| SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA   |   | SI                                 |                               |
| OBSERVACIONES GENERALES   | <p>Se recomienda inscribir la servidumbre a favor de la finca.</p> <p>"El objetivo del presente avalúo es estimar el valor del inmueble a la fecha indicada para fines de tener un valor real estimado para la persona que lo solicito. Este documento no debe ser usado, reproducido, circulado o citado para ningún otro propósito, ni se aceptará la comparecencia como testigo en ninguna instancia futura, sin el consentimiento previo por escrito de quién realizó la pericia.</p> <p>Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo.</p> <p>No se realizaron pruebas físicas de ingeniería al terreno y no se asume responsabilidad por la resistencia y durabilidad de las obras valoradas, ni por el funcionamiento de los distintos sistemas que en las mismas operan.</p> <p>Las afirmaciones y consideraciones aquí expresadas constituyen nuestra opinión profesional, que podría no ser compartida por las autoridades administrativas, judiciales o por otras personas."</p> |                                    |                               |
| Nombre del Perito   | Ing. Abner Mnauel Rockbrand Campos, M.V.  |                                    |                               |
| Tipo de Profesional   | Ing. Agrónomo   | Carnet                             | Firma del Perito              |
| Código Perito SIACC   | 593   | Emp.                               | Identificación N° 1-1324-0177 |
| Nombre de la empresa  | Ing. Abner Mnauel Rockbrand Campos, M.V.  |                                    | Cód. Empresa 00000221         |
| Nombre y firma representate legal de la empresa   | Ing. Abner Mnauel Rockbrand Campos, M.V.  |                                    |                               |
| Fecha inspección:   | 12 agosto 2025  | Fecha informe:                     | 14 agosto 2025                |
| Números telefónicos para contacto   | 8309-8016   |                                    |                               |
| Correo electrónico / Dirección WEB  | <a href="mailto:rockbrand7@hotmail.com">rockbrand7@hotmail.com</a>  |                                    |                               |

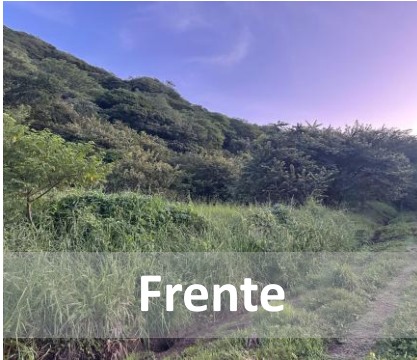
| AVALÚO DEL TERRENO                                     |   |                  |   | 214-50601017586600-2025-R |                                |
|--|---|------------------|---|---------------------------|--------------------------------|
| <b>ÁREA CULTIVADA</b>                                  |   |                  |   |                           |                                |
| Descripción  | Área  |                  | Estado  | Valor Unit.<br>¢ / ha     | Valor Total<br>¢               |
|  | ha  | m2               |   |                           |                                |
| Finca  | 0   | 9 922.74         | B   | 26 870 000.00             | 26 662 402.38                  |
|  |   |                  |   |                           | 0.00                           |
|  |   |                  |   |                           | 0.00                           |
|  |   |                  |   |                           | 0.00                           |
| <b>ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA</b>             |   |                  |   |                           |                                |
| Servidumbre  |   | 340.34           | B   | 268 700.00                | 9 144.94                       |
|  |   |                  |   |                           | 0.00                           |
|  |   |                  |   |                           | 0.00                           |
|  |   |                  |   |                           | 0.00                           |
| <b>TOTAL</b>   | <b>1</b>  | <b>263.08</b>    |   |                           | <b>26 671 547.32</b>           |
| <b>RECARGO POR SITUACIÓN</b>                           |   |                  |   |                           |                                |
| Descripción  | Área m2   |                  | Valor unit ¢ / m2 del recargo   |                           | Valor del recargo ¢            |
|  |   |                  |   |                           | 0.00                           |
|  |   |                  |   |                           | 0.00                           |
| <b>TOTAL</b>   | <b>0.00</b>   |                  |   |                           | <b>0.00</b>                    |
| Características Lote Tipo                              | Servicios 1   |                  | Servicios 2   |                           | Mejoras al terreno: Área: 0.00 |
| <b>VALOR DEL TERRENO</b>                               |   |                  |   |                           |                                |
| <b>VALOR TOTAL</b>                                     | <b>¢26 671 547.32</b>   |                  |   |                           |                                |
| <b>DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO</b>         |   |                  |   |                           |                                |
| <b>LINDEROS ACTUALES</b>                               |   |                  |   |                           |                                |
| <b>NORTE</b>   | DESARROLLOS GRANERA Y VARELA S.A.                                 |                  | Lote en verde   |                           |                                |
| <b>SUR</b>   | SERVIDUMBRE DE USO AGRICOLA CON 97.24 M DE FRENTE                 |                  | lastre fino con vegetación  |                           |                                |
| <b>ESTE</b>  | DESARROLLOS GRANERA Y VARELA S.A.                                 |                  | Lote en verde   |                           |                                |
| <b>OESTE</b>   | DESARROLLOS GRANERA Y VARELA S.A.                                 |                  | Lote en verde   |                           |                                |
| <b>COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05</b>                 |   |                  |   |                           |                                |
|  |   |                  |   | <b>PRECISIÓN</b>          | 5.00 m                         |
| VÉRTICE  | ESTE  |                  | NORTE   |                           | Altitud                        |
| 4  | 383 431   |                  | 1 148 583   |                           | 120                            |
|  |   |                  |   |                           |                                |
|  |   |                  |   |                           |                                |
|  |   |                  |   |                           |                                |
|  |   |                  |   |                           |                                |
| <b>DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES</b> |   |                  |   |                           |                                |
| Nº   | Descripción   | Tipo información | Números de Contactos  |                           | Fecha Consulta                 |
| 1  | Propiedad en mismo proyecto de vende 5000m2 a 20 millones         | Oferta           | <a href="https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/preventa-de-parcelas-desde-5-000-m-en-adelante-100-financiados/31102652">https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/preventa-de-parcelas-desde-5-000-m-en-adelante-100-financiados/31102652</a> |                           | 14/8/2025                      |
|  |   | Coordenadas      | Este  | #####                     | Norte                          |
|  |   |                  |   |                           | 1 148 583                      |
| 2  | Lote en Higueron de Cañas, se vende a 38 milloes. Zona Homogenea. | Oferta           | <a href="https://anuntico.com/lotes-venta/guanacaste/canas/san-miguel/venta-de-lote-16852">https://anuntico.com/lotes-venta/guanacaste/canas/san-miguel/venta-de-lote-16852</a>   |                           | 14/8/2025                      |
|  |   | Coordenadas      | Este  |                           | Norte                          |
| 3  |   |                  |   |                           |                                |
|  |   | Coordenadas      | Este  |                           | Norte                          |
| 4  |   |                  |   |                           |                                |
|  |   | Coordenadas      | Este  |                           | Norte                          |
| 5  |   |                  |   |                           |                                |
|  |   | Coordenadas      | Este  |                           | Norte                          |

| DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO   |   | 214-50601017586600-2025-R           |   |
|---|---|-------------------------------------|---|
| <b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>   |   | <b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b> |   |
| Tipo de ruta  | <u>Camino no clasificado</u>  | Caño                                | <u>NO</u>                                   |
| Material  | <u>Lastre fino</u>  | Sistema Sanitario                   | <u>Tanque séptico</u>                       |
| Ancho de vía  | <u>7.00 m</u>   | Cuneta                              | <u>NO</u>                                   |
| Acera   | <u>NO</u>   | Alcantarillado pluvial              | <u>NO</u>                                   |
|   |   | Cordón                              | <u>NO</u>                                   |
|   |   | <b>ACCESO A LA FINCA</b>            |   |
|   |   |                                     | <u>Servidumbre</u>                          |
| <b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>  |   | <b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>        |   |
| Teléfono  | <u>NO</u>   | Internet por Cable                  | <u>NO</u>                                   |
| Alumbrado   | <u>NO</u>   | Jardines y Parques                  | <u>NO</u>                                   |
| Electricidad  | <u>NO</u>   | Transporte Público                  | <u>NO</u>                                   |
| Agua Potable  | <u>NO</u>   | Edificios Comerciales               | <u>NO</u>                                   |
| Señal celular   | <u>SÍ</u>   | Recolección de basura               | <u>NO</u>                                   |
| TV por Cable  | <u>NO</u>   | Edificios públicos / comunales      | <u>NO</u>                                   |
| Medidores instalados  | <u>Ninguno</u>  |                                     |   |
|   |   |                                     | Clase social <u>Media</u>                   |
|   |   |                                     | Clase social zonas cercanas <u>Media</u>    |
|   |   |                                     | Densidad poblacional <u>Baja</u>            |
|   |   |                                     | Facilidades Mano de Obra <u>Regular</u>     |
|   |   |                                     | <b>ACTIVIDAD DEL LUGAR</b>                  |
|   |   |                                     | <u>Residencial</u>                          |
|   |   |                                     | <u>Congruente con el entorno</u> <u>Sí</u>  |
| <b>CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS</b>  |   |                                     |   |
| Cercanía a Zonas Protegidas   | <u>0.50 km</u>  | Precipitación promedio anual        | <u>2 000 mm</u>                             |
| Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación  | <u>5.00 km</u>  | Temperatura promedio                | <u>38 °C</u>                                |
| Aprovechamiento del área de la finca  | <u>80%</u>  | Meses secos                         | <u>6</u>                                    |
| Cercas  | <u>no hay</u>   | Brillo solar                        | <u>5.50 horas</u>                           |
|   | <u>Malo</u>   | Relieve                             | <u>5 %</u>                                  |
|   |   |                                     | <u>Plano</u>                                |
|   |   |                                     | <u>Zona de vida</u>                         |
|   |   |                                     | <u>Bosque Húmedo Tropical</u>               |
|   |   |                                     | <u>transición a Seco</u>                    |
| <b>RIESGOS POTENCIALES</b>  |   |                                     |   |
| Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:   |   |                                     | <u>SÍ</u>                                   |
| Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):  |   |                                     | <u>Óptimo</u>                               |
| Cuerpo de agua cerca  | <u>No</u>   | Distancia                           | <u>Ninguno</u>                              |
| Topografía  | <u>Ondulada</u>   | Pendiente                           | <u>Ascendente</u>                           |
|   |   |                                     | <u>Possibilidad de daños</u> <u>Ninguno</u> |
|   |   |                                     | <u>Riesgo deslizamiento</u> <u>Ninguno</u>  |
| <b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>   |   |                                     |   |
| La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>5.00%</u>   |   |                                     |   |
| <b>CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO</b>  |   |                                     |   |
| Clasificación por color:  | <u>2.5YR 2/8</u>  | Tipo de Suelo                       | <u>Ultisol</u>                              |
| Capacidad de uso (USDA):  | <u>Terrenos de Quinta Clase</u>   |                                     |   |
| Pedregosidad:   | <u>1 %</u>  | Ligera                              |   |
|   |   | DRENAJES                            |   |
|   |   | Interno:                            | <u>Natural</u> <u>Bien Drenado</u>          |
|   |   | Externo:                            | <u>Sitio Normal-aporta igual que recibe</u> |
| <b>AFECCIONES DEL BIEN</b>  |   |                                     |   |
| <b>FECHA ESTUDIO</b>  | <b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>   |                                     |   |
| <u>14/8/2025</u>  | <u>El gravamen de Reservas y Restricciones no presenta afectación visible en campo.</u> |                                     |   |
| <b>OBSERVACIONES</b>  |   |                                     |   |
| La propiedad se encuentra a unos 8km del centro de Cañas. Esta localizada en un proyecto de parcelamiento agrícola para uso residencial, el cual tiene años de estar estancados. No obstante el día de la visita se logro observar que se están replantando los vértices de los lotes y unos tubos de 3/8" de agua potable. Por lo cual da a pensar que se esta tratando de reactivar el proyecto. Esta observaciones deben ser confirmadas por el interesado de adquirir la propiedad. |   |                                     |   |
| La servidumbre de paso no se encuentra inscrita a favor de la finca. Se recomienda inscribir la servidumbre a favor de la finca.  |   |                                     |   |

| MEMORIA CALCULO FINCA RURAL                  |            |             |                | 214-50601017586600-2025-R |        |                                   |        |        |        |        |        |
|--|------------|-------------|----------------|---------------------------|--------|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO            |            |             |                |                           |        |                                   |        |        |        |        |        |
| Características                              | SUJETO     | COMPARABLES |                |                           |        |                                   |        |        |        |        |        |
|  |            | 1           | Factor         | 2                         | Factor | 3                                 | Factor | 4      | Factor | 5      | Factor |
| VALOR €/m <sup>2</sup>                       |            | 4 000.00    |                | 8 522.09                  |        |                                   |        | 0.00   |        | 0.00   |        |
| Área   | 10263.08   | 5 000.00    | 0.8977         | 4459                      | 0.8825 | 1.0000                            |        | 1.0000 |        | 1.0000 |        |
| Frente                                       |            | 1.0000      |                | 1.0000                    |        | 1.0000                            |        | 1.0000 |        | 1.0000 |        |
| Forma (Regularidad)                          |            | 1.0000      |                | 1.0000                    |        | 1.0000                            |        | 1.0000 |        | 1.0000 |        |
| Pendiente                                    | 5          | 5           | 1.0000         | 0                         | 0.9379 | 1.0000                            |        | 1.0000 |        | 1.0000 |        |
| Ubicación                                    | 6          | 6           | 1.0000         | 5                         | 0.9748 | 1.0000                            |        | 1.0000 |        | 1.0000 |        |
| Servicios 2                                  | 1          | 1           | 1.0000         | 14                        | 0.6771 | 1.0000                            |        | 1.0000 |        | 1.0000 |        |
| Tipo de Vía                                  | 5          | 5           | 1.0000         | 4                         | 0.9374 | 1.0000                            |        | 1.0000 |        | 1.0000 |        |
| Hidrología                                   | 4          | 3           | 0.8395         | 3                         | 0.8395 | 1.0000                            |        | 1.0000 |        | 1.0000 |        |
| Capacidad Uso T                              | 4          | 3           | 0.8940         | 3                         | 0.8940 | 1.0000                            |        | 1.0000 |        | 1.0000 |        |
| Negociación                                  |            | si          | 0.9000         | si                        | 0.9000 | 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                       |            | 0.6064      |                | 0.3459                    |        | 1.0000                            |        | 1.0000 |        | 1.0000 |        |
| Valores Homologados                          |            | 2 425.57    |                | 2 947.79                  |        |                                   |        |        |        |        |        |
| 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                             | €2 687 /m2 |             | Valor ajustado | €2 687 / m2               |        | Valor unitario Mejoras al Terreno |        |        |        |        |        |
| Factor secciones                             | 1.0000     |             | Área           | 0.00 m2                   |        | €0 / m2                           |        |        |        |        |        |
| <b>VALOR UNITARIO FINAL</b>                  |            |             |                | <b>€2 687.00 /m2</b>      |        |                                   |        |        |        |        |        |

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-50601017586600-2025-R



**Frente**



**Calle**



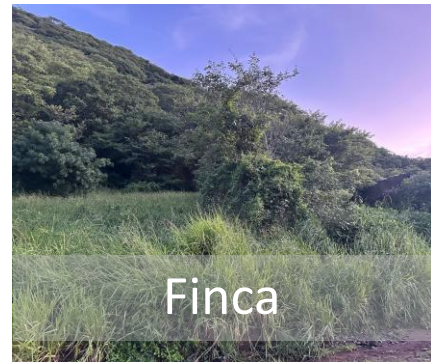
**Perito**



**Acceso proyecto**



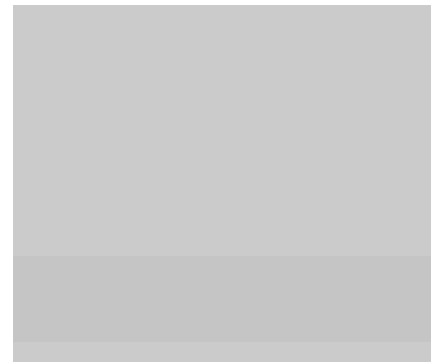
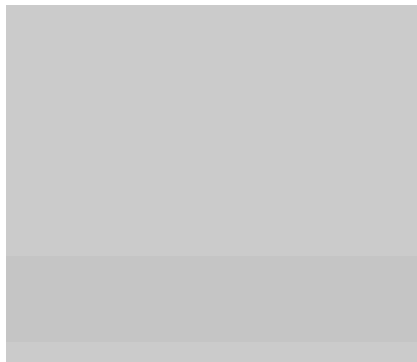
**Finca**



**Finca**



**Tuberia instalada**



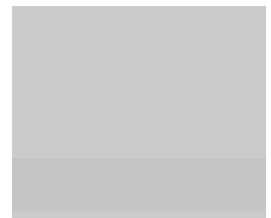
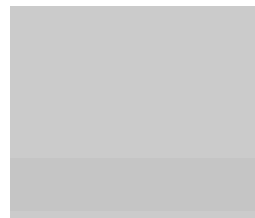
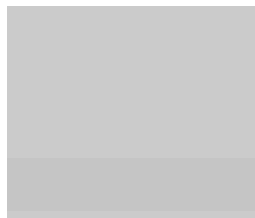
**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**



**Comparable 1**



**Comparable 2**






**PLANO DE CATASTRO**

214-50601017586600-2025-R

INSCRIPCIÓN: 5-1098726-2006  
 Fecha : 18/09/2006 11:10:46  
 Registrador: ABIGAIL ACUÑA ALEMÁN  
 6438697DDF65C14C5DA2D70F8E551E1

Catastro Nacional  
 1-2113594  
 08/09/2006 10:11:47  
 Reingreso  
 Catastro Nacional  
 1-2113594  
 15/08/2006 14:32:35  
 Reingreso  
 Catastro Nacional  
 1-2113594  
 25/07/2006 10:59:03  
 Reingreso



**UBICACION GEOGRAFICA**  
 HOJA: CARAS  
 ESCALA 1:50000  
**VISADO MUNICIPAL**  
 CONFORME A LA LEY 4240 ART. 34  
 PLANIFICACION URBANA  
 5313  
 fecha 04/27/06  
 925 Sirmo  
 7.00m  
 5.00m  
 3.20m  
 2.00m  
 FUTURA AMPLIACION DE CALLE  
 CALLE PUBLICA  
 A FINCAS

**COLINDANTE:**  
 (A) DESARROLLOS GRANERA Y VARELA SOCIEDAD ANONIMA

**DERROTERO**

| LINEA | A Z I M U T | DIST.   |
|-------|-------------|---------|
| 1 - 2 | 220° 28'    | 41.60m  |
| 2 - 3 | 160° 14'    | 160.55m |
| 3 - 4 | 45° 30'     | 58.08m  |
| 4 - 5 | 57° 02'     | 7.06m   |
| 5 - 6 | 73° 12'     | 32.10m  |
| 6 - 1 | 320° 44'    | 166.51m |


COLEGIO FEDERADO DE INGENIERO Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA  
 \* 24 JUL. 2006 \*  
**ANOTADO**

PARCELA PARA USO AGRICOLA


**NOTAS:**

- LEVANTAMIENTO POLAR. POLIGONAL ABIERTA
- LINDEROS EXISTENTES.
- ERROR ANGULAR NO SE DETERMINA POR ESTE METODO.
- ERROR LINEAL ESTIMADO 0.04 m.
- MODIFICA AL PLANO CATASTRADO N° G-761-1972
- SE INSCRIBE ESTE PLANO SIN PERJUICIO DE LOS DERECHOS DEL ESTADO PARA TODOS LOS EFECTOS DE LAS LIMITACIONES QUE LAS LEYES DE AGUAS Y CAMINOS Y ZONA MARITIMO TERRESTRE ESTABLECEN.

**CROQUIS DE UBICACION DE PARCELA**



|  |   |  |
|--|---|--|
| <p>PROPIEDAD DE:<br/> <b>DESARROLLOS GRANERA Y VARELA SOCIEDAD ANONIMA</b><br/>                 CEDULA JURIDICA 3-101-194940</p> | <p>SITUADO EN: <b>CARAS</b><br/>                 DISTRITO 01° CARAS<br/>                 CANTON 06° CARAS<br/>                 PROVINCIA 05° GUANACASTE</p> | <p>DATOS DEL REGISTRO PUBLICO<br/>                 ES PARTE DE FOLIO REAL N°<br/>                 5026533-000<br/>                 AREA 575480.00m<sup>2</sup></p> |
|--|---|--|

|  |                                  |  |                       |  |
|--|----------------------------------|--|-----------------------|--|
| PROTOCOLO<br>TOMO : 13649<br>FOLIO: 86 | ESCALA 1: 2000<br>ARCHIVO:<br>A5 | <b>AREA</b><br>1ha0263.08 m <sup>2</sup> | FECHA:<br>JUNIO/ 2006 | <br>MARCOS E. CASCANTE RAMIREZ<br>TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 7089 |
|--|----------------------------------|--|-----------------------|--|

## ESTUDIO DE REGISTRO

214-50601017586600-2025-R

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 175866---000

**PROVINCIA:** GUANACASTE **FINCA:** 175866 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000  
**SEGREGACIONES:** NO HAY

**NATURALEZA:** PARCELA PARA USO AGRICOLA NUMERO A-5  
**SITUADA EN EL DISTRITO 1-CAÑAS CANTON 6-CAÑAS DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE**  
**LINDEROS:**

NORTE : DESARROLLOS GRANERA Y VARELA S.A.

SUR : SERVIDUMBRE DE USO AGRICOLA CON 97.24 METROS DE FRENTE

ESTE : DESARROLLOS GRANERA Y VARELA S.A.

OESTE : DESARROLLOS GRANERA Y VARELA S.A.

**MIDE:** DIEZ MIL DOSCIENTOS SESENTA Y TRES METROS CON OCHO DECIMETROS CUADRADOS

**PLANO:**G-1098726-2006

**FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:**NO HAY

**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

| FINCA          | DERECHO | INSCRITA EN |
|----------------|---------|-------------|
| 5-00026533 000 |         | FOLIO REAL  |

**VALOR FISCAL:** 27,984,728.00 COLONES

**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: QUINCE MILLONES COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2023-00059350-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 26-ENE-2023

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA:** NO HAY

**GRAVAMENES o AFECTACIONES:** SI HAY

**RESERVAS Y RESTRICCIONES**

CITAS: 294-23068-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 500026533 000

AFECTA A FINCA: 5-00175866 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 14-08-2025 a las 09:59 horas

| CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES |   |  |  |
|---|---|--|--|
| Calificación de la Liquidez                       | Media Alta  |  |  |
| 1   | Informe de avalúo N°:   | 214-50601017586600-2025-R                | Tipo: Rural                              |
| 2   | Nombre del Exdeudor   | BANCO NACIONAL DE COSTA RICA             | Número de Exdeudor 4-000-001021          |
| 3   | Nombre del Perito que valoró:   | Ing. Abner Mnauel Rockbrand Campos, M.   | Empresa: Ing. Abner Mnauel Rockbrand Cam |
| 4   | Avalúo para:  | Bienes temporales                        | Aplica revisión de fondo: NO             |
| 5   | Monto del avalúo  | 26 671 547.32                            | Avalúo anterior: 27 135 583.52           |
| 6   | EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:  |  |  |
| 7   | <p>Se recomienda inscribir la servidumbre a favor de la finca.<br/>           "El objetivo del presente avalúo es estimar el valor del inmueble a la fecha indicada para fines de tener un valor real estimado para la persona que lo solicitó. Este documento no debe ser usado, reproducido, circulado o citado para ningún otro propósito, ni se aceptará la comparecencia como testigo en ninguna instancia futura, sin el consentimiento previo por escrito de quién realizó la pericia.<br/>           Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo.<br/>           No se realizaron pruebas físicas de ingeniería al terreno y no se asume responsabilidad por la resistencia y durabilidad de las obras valoradas, ni por el funcionamiento de los distintos sistemas que en las mismas operan.<br/>           Las afirmaciones y consideraciones aquí expresadas constituyen nuestra opinión profesional, que podría no ser compartida por las autoridades administrativas, judiciales o por otras personas."</p> |  | ACEPTAR                                  |
| 8   | Nombre y firma de quien aplica la matriz  | Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos, M.V. |  |
| 9   | Fecha de aplicación 1 (Avalúo)  | 14/8/2025                                | Fecha de aplicación 2 (Correcciones)     |