

AVALÚO DE FINCA RURAL				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECIÓN DE BIENES		SIPCO	18580	214-50601010164000-2026-R
PROPÓSITO DEL AVALÚO					
Administración de bienes					
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	
Proporción de Derechos					
				100%	
NOMBRE EXDEUDOR (S)					
CONSTRUCTORA MAVACON SOCIEDAD ANONIMA				Céd. Jurídica 3-101-302394	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	05 - GUANACASTE				
Cantón:	06 - CAÑAS				
Distrito:	01 - CAÑAS				
Localidad:	CAÑAS				
DIRECCIÓN EXACTA					
DE CEMENTERIO DE CAÑAS 100 MTRS AL SURESTE Y 550 MTRS AL SUROESTE FINCA A MANO DERECHA					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca		Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	G-1672691-2013		26 089.00 m2		
Identificador Predial	50601010164000		26 089.00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢68 274 913.00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0.00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢68 274 913.00	
VALOR EN LETRAS:		SESENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS TRECE COLONES 00/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:		18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		General
Uso predominante del bien:		Residencial Horizontal	Especifique:		lote apto para desarrollo urbanístico
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0.00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTIA CREDITICIA					
SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES					
El objetivo del presente avalúo es estimar el valor del inmueble a la fecha indicada para fines de trámite crediticio con el Banco Nacional de Costa Rica. 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.					
El terreno se valora por vía valor de mercado y las edificaciones se valoran por vía valor de reposición.					
Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo.					
No se realizaron pruebas físicas de ingeniería al terreno ni a las construcciones 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.					
Las afirmaciones y consideraciones aquí expresadas constituyen nuestra opinión profesional, que podría no ser compartida por las autoridades administrativas, judiciales o por otras personas.					
Nombre del Perito					
Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos, M.V.					
Tipo de Profesional					
Ing. Agrónomo		Carnet	7168	Firma del Perito	
Código Perito SIACC		593	Emp.	Identificación N°	1-1324-0177
Nombre de la empresa		Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos, M.V.		Cód. Empresa	00000221
Fecha inspección:		28 junio 2026	Fecha informe:	29 junio 2026	
Números telefónicos para contacto		8309-8016			
Correo electrónico / Dirección WEB		rockbrand7@hotmail.com			

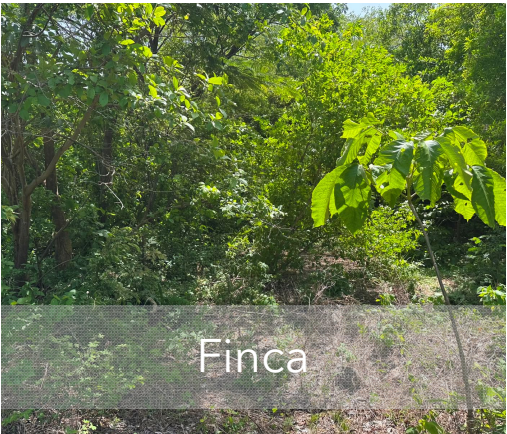
AVALÚO DEL TERRENO						214-50601010164000-2026-R			
						TC:		¢461.00/\$	
ÁREA CULTIVADA									
Descripción	Área		Estado	Valor Unit.		Valor Total			
	ha	m²		¢ / ha		¢			
Finca	2	6 089.00	B	26 170 000.00		68 274 913.00			
						0.00			
						0.00			
						0.00			
ÁREA ENMONTADA, INCULTA O CONSTRUIDA									
						0.00			
						0.00			
						0.00			
						0.00			
TOTAL	2	6 089.00				68 274 913.00			
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 Tipo	Servicios 1	4	Servicios 2	16	Frente:	10.00 m	Área:	300.00 m2	
Ubicación	Medianero			Mejoras al terreno:		0.00			
Tipo de Vía	4	Pendiente	1	Nivel calle		0			
VALOR DEL TERRENO									
VALOR TOTAL						¢68 274 913.00			
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO									
LINDEROS ACTUALES									
NORTE	MODESTA WONG TORRES Y ELDA DIJERES DUARTE				Lote en verde				
SUR	CAMINO PUBLICO CON UN FRENTE DE 37.99 METROS Y CAMARA DE GANADEROS DE GUANACASTE				Asfalto, camara de ganaderos de Cañas				
ESTE	MODESTA WONG TORRES Y ELDA DIJERES DUARTE				Lote en verde				
OESTE	MALAQUIAS VARGAS VARGAS				Lote en verde				
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05						PRECISIÓN		5.00 m	
VÉRTICE	ESTE			NORTE			Altitud		
1	380 018			1 152 515			82		
4	380 007			1 152 473			80		
Plus Code:		CWC3+7JV Cañas, Provincia de Guanacaste							
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES									
Nº	Descripción		Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	Lote ubicado en Cañas, de 10038m2 se vende a 32millones		Oferta	https://www.inhauscr.com/propiedades/38867			29/6/2026		
			Coordenadas	Este		Norte			
2	Terreno frente interamericana, por Montenegro. Zona homogenea		Oferta	https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/18-000m2-terreno-frente-a-interamericana-canas/28767677			29/6/2026		
			Coordenadas	Este		Norte			
3	Lote en Sandillal de 5000m2 se vende a 13 millones		Oferta	https://www.facebook.com/marketplace/item/1021544213668141/?ref=se-arch&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A0f278494-74da-42b4-9005-61cb0a3bf633			29/6/2026		
			Coordenadas	Este		Norte			
4			Coordenadas	Este		Norte			
5			Coordenadas	Este		Norte			

DESCRIPCION DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO						214-50601010164000-2026-R		
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS					
Tipo de ruta	Calle local		Caño	NO		Sistema Sanitario	Tanque séptico	
Material	Asfalto		Cuneta	NO		Alcantarillado pluvial	NO	
Ancho de vía	14.67 m		Cordón	NO				
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA				Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS						DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ	Liberty	Clase social	Media	
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	SÍ	a 0 m	Clase social zonas cercanas	Media	
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	a 0 m	Densidad poblacional	Media	
Agua Potable	SÍ	AYA	Edificios Comerciales	SÍ	a 0 m	Facilidades Mano de Obra	Buena	
Señal celular	SÍ	KOLBI	Recolección de basura	SÍ		ACTIVIDAD DEL LUGAR		
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ		Transición a residencial		
Medidores instalados	Ninguno					Congruente con el entorno		SÍ
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS								
Cercanía a Zonas Protegidas	0.30 km		Precipitación promedio anual	1 800 mm		Zona de vida		
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	0.01 km		Temperatura promedio	28 °C		Bosque	Húmedo	
Aprovechamiento del área de la finca	95%		Meses secos	5		Premontano	transición	
Cercas	Alambre	Malo	Brillo solar	7.00 horas		a Basal		
			Relieve	4 %				
				Mixto				
RIESGOS POTENCIALES								
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:						SÍ		
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):						Óptimo		
Cuerpo de agua cerca		Río	Distancia a construcción	300.00 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: 78.00%								
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO								
Clasificación por color:		2.5 YR 2/4			Tipo de Suelo			Inceptisol
Capacidad de uso (USDA):		Terrenos de Tercera Clase						
Pedregosidad:		5 % Ligera		DRENAJES		Interno:	Natural	Bien Drenado
						Externo:	Sitio Normal-aporta igual que recibe	
AFECTACIONES DEL BIEN								
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES						
29/6/2026		GRAVAMEN DE HIPOTECA LEGAL LEY 9428, NO PRESENTA AFECTACION VISIBLE EN CAMPO						
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble:						NO		
OBSERVACIONES								
La propiedad se ubica aproximadamente a 1,0 km del centro de Cañas. Presenta una topografía ondulada. No se aportaron cartas de disponibilidad de los servicios de agua potable y energía eléctrica; sin embargo, durante la inspección de campo se constató la existencia de las redes de ambos servicios al frente del inmueble, por lo que corresponderá al eventual interesado gestionar y verificar su disponibilidad ante las entidades competentes. Asimismo, se observó que las cercas perimetrales se encuentran en un estado de conservación deficiente. Según la documentación aportada por el BNCR, la venta del inmueble se realizará en el estado físico, jurídico y de conservación en que se encuentra, siendo responsabilidad del eventual comprador verificar previamente las condiciones de la propiedad y aceptar los gravámenes, limitaciones y demás condiciones establecidas para su adquisición.								

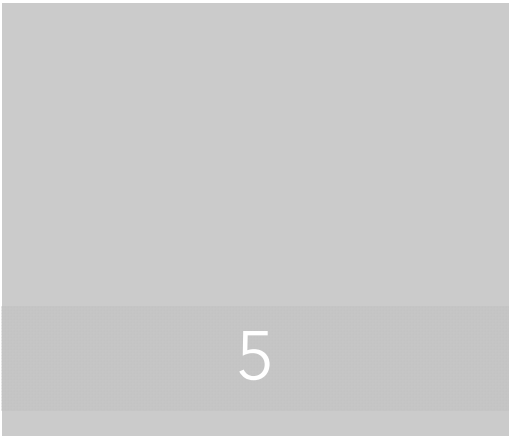
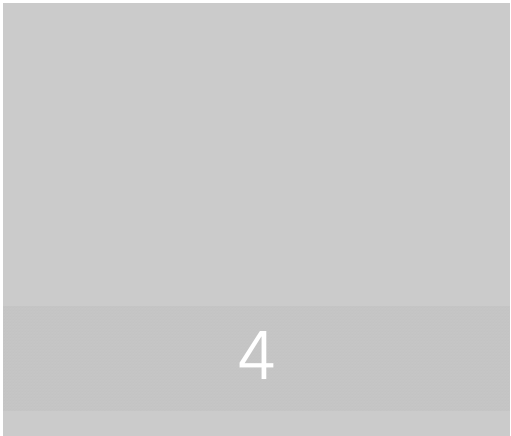
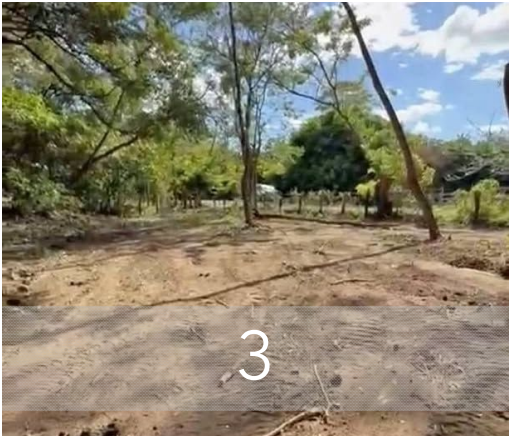
MEMORIA DE CÁLCULO FINCA RURAL						214-50601010164000-2026-R					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR ¢/m²		3 187.89		4 555.56		2 600.00		0.00		0.00	
Área	26089	10038	0.8665	18000	0.9458	5000	0.7805	1.0000		1.0000	
Frente	44.31	1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000	
Forma (Regularidad)	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000		1.0000	
Pendiente	4	3	0.9873	1	0.9623	1	0.9623	1.0000		1.0000	
Ubicación	6	5	0.9748	5	0.9748	5	0.9748	1.0000		1.0000	
Servicios 2	16	11	1.1618	14	1.0618	11	1.1618	1.0000		1.0000	
Tipo de Vía	4	5	1.0667	1	0.8238	5	1.0667	1.0000			
Hidrología	4	4	1.0000	3	0.8395	5	1.1912	1.0000		1.0000	
Capacidad Uso T	3	2	0.8940	3	1.0000	3	1.0000	1.0000		1.0000	
Negociación		Si	0.9000	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	
Factor de Homologación		0.8316		0.5864		0.9728		1.0000		1.0000	
Valores Homologados		2 651.18		2 671.27		2 529.39					
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	¢2 617 /m2		Valor ajustado		¢2 617 / m2						
Factor secciones	1.0000		Área		26 089.00 m2						
VALOR UNITARIO FINAL					¢2 617.00 /m2						
VALOR UNITARIO FINAL					¢26 170 000.00 /Ha						

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50601010164000-2026-R



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-50601010164000-2026-R

INSCRIPCIÓN: 5-1672691-2013

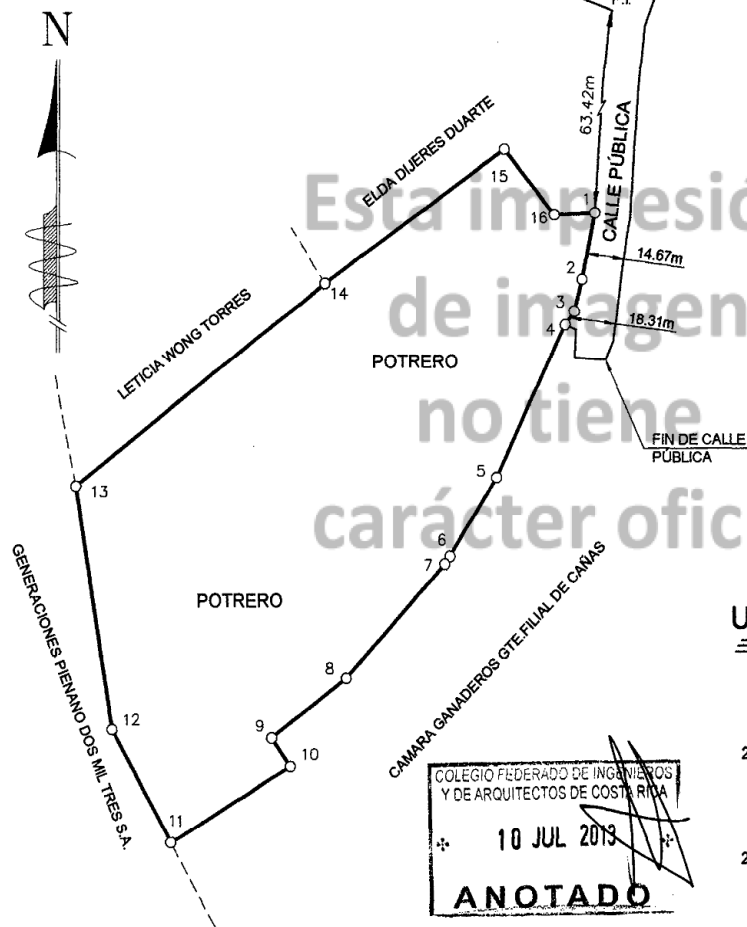
Fecha: 23/07/2013 08:37:13
Registrador: VANESSA CHAVES MORA
BB35F3680B6FA2655135DBE376DDA3D4

Catastro Nacional
2013-57730-C
22/07/2013 10:34:25
Reingreso [Apelación]

Catastro Nacional
2013-57730-C
10/07/2013 13:07:28

NOTAS DEL LEVANTAMIENTO:

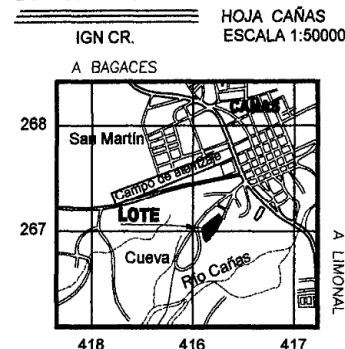
- LEVANTAMIENTO POLAR.
- POLIGONAL ABIERTA
- ERRORES ESTIMADOS: ANGULAR 0°01'
- LINEAL 0.01m



DERROTERO

LINEA	AZIMUT	DISTANCIA
1-2	191°11'49"	25.82m
2-3	195°01'38"	12.19m
3-4	214°21'36"	6.30m
4-5	205°15'02"	63.78m
5-6	211°48'48"	34.84m
6-7	216°12'14"	3.61m
7-8	222°23'09"	57.77m
8-9	232°38'04"	37.08m
9-10	145°49'49"	13.03m
10-11	238°24'34"	55.29m
11-12	331°25'44"	48.97m
12-13	351°02'13"	92.64m
13-14	52°13'28"	124.86m
14-15	54°33'28"	87.03m
15-16	141°12'28"	31.60m
16-1	87°55'28"	16.10m

UBICACIÓN GEOGRÁFICA



NOTAS:

- DOY FE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES.
- DISTANCIA TOTAL FRENTE A CALLE PUBLICA: 44.31m.
- MODIFICA AL PLANO CATASTRADO G-411556-1997.
- DOY FE DE QUE EL PRESENTE LEVANTAMIENTO CUMPLE CON LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 13 DE LA LEY DE INFORMACIONES POSESORIAS

JUAN CHAVARRIA P
JHONAN CHAVARRIA PICADO
Topógrafo Asociado T.A. 8501

ÁREA:
26089m²

PROTOCOLO TOMO:
17398

FOLIO:
062

ESCALA :
1:2000

SITUADO EN : CAÑAS

DISTRITO: 01° CAÑAS

CANTÓN: 06° CAÑAS

PROVINCIA: 05° GUANACASTE

PARA RECTIFICAR

FOLIO REAL :

5101640-000

Área según
Registro:

25341.28m²

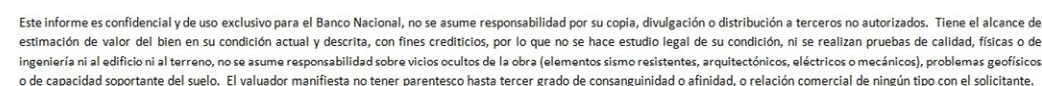
ARCHIVO :

EXP.

FECHA :

JULIO 2013

INFORME REGISTRAL		214-50601010164000-2026-R	
REPÚBLICA DE COSTA RICA REGISTRO NACIONAL CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA MATRÍCULA: 101640---000			
PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 101640 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000 SEGREGACIONES: NO HAY			
NATURALEZA: LOTE DOS: TERRENO PARA CONSTRUIR SITUADA EN EL DISTRITO 1-CAÑAS CANTON 6-CAÑAS DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE LINDEROS: NORTE : MODESTA WONG TORRES Y ELDA DIJERES DUARTE SUR : CAMINO PUBLICO CON UN FRENTE DE 37.99 METROS Y CAMARA DE GANADEROS DE GUANACASTE ESTE : MODESTA WONG TORRES Y ELDA DIJERES DUARTE OESTE : MALAQUIAS VARGAS VARGAS			
MIDE: VEINTISEIS MIL OCHENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS PLANO:G-1672691-2013 FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY			
ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA: FINCA DERECHO INSCRITA EN 5-00007680 002 FOLIO REAL			
VALOR FISCAL: 223,542,444.00 COLONES			
PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA CEDULA JURIDICA 4-000-001021 ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CIENTO DIECIOCHO COLONES CON DIECIOCHO 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: 2022-361344-01-0607-001 EXPEDIENTE 2022-0048-RIM DILIGENCIAS ADMINISTRATIVAS DPJ-0019-2022 DEL 17 DE ENERO DEL 2022 AFECTA A FINCA: 5-00101640 -000 INICIA EL: 24 DE MAYO DE 2022 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY			
Emitido el 29-06-2026 a las 10:03 horas			



CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALUOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		ALTA	
1	Informe de avalúo N°:	214-50601010164000-2026-R	Tipo: Rural
2	Nombre del Exdeudor	CONSTRUCTORA MAVACON SOCIEDAD ANONIMA	Número de Exdeudor 8094-3
3	Nombre del Perito que valoró:	Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos, M.V.	Empresa: Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos, M.V.
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: NO
5	Monto del avalúo	₡68 274 913.00	Avalúo anterior: ₡72 558 531.94
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	El objetivo del presente avalúo es estimar el valor del inmueble a la fecha indicada para fines de trámite crediticio con el Banco Nacional de Costa Rica. 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. El terreno se valora por vía valor de mercado y las edificaciones se valoran por vía valor de reposición. Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo. No se realizaron pruebas físicas de ingeniería al terreno ni a las construcciones 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. Las afirmaciones y consideraciones aquí expresadas constituyen nuestra opinión profesional, que podría no ser compartida por las autoridades administrativas, judiciales o por otras personas.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos, M.V.	Empleado N° 593
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	29/6/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)