

Número Nas:	5129100
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adquiridos

9	Observaciones generales
0	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

**Identificador predial de finca**

Finca 1	70201010730600
---------	----------------

**Localización**

Provincia	7° Limón
Cantón	2° Pococí
Distrito	1° Guápiles
Señas:	Comercial Navarro, aproximadamente 400 m sur de la Universidad Latina, calle al Registro Civil, Guápiles, Pococí, Limón



**Resumen de informe**

Monto en letras:	(Ciento Noventa Y Tres Millones Ochocientos Sesenta Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	---

Valor total:	₡	193 860 000,00
Valor de terreno:	₡	83 813 000,00
Valor construcción:	₡	110 047 000,00

Liquidez:	Mediana
-----------	---------

Valuador:	Eduardo González Cordero	Firma	Perito Interno
-----------	--------------------------	-------	----------------

**9 Observaciones generales**

- La distancia a colegios en la zona es mayor a 1000 m.
- La distancia a parques en la zona es mayor a 500 m.
- Frente al inmueble no hay aceras.
- En la zona no hay alcantarillado sanitario.
- En la valoración de construcciones, la vida útil remanente de al menos una de las obras se encuentra entre 20 y 30 años.
- En la valoración de construcciones, la vida útil remanente en al menos una de las obras es menor a 20 años.
- En la tabla de valoración de construcciones se indica que al menos una de las obras no tiene la instalación eléctrica totalmente entubada.
- En la tabla de valoración de construcciones se indica que al menos una de las obras no tiene caja de breakers.
- En al menos una de las construcciones el factor de estado es menor a 0,6 (estado de conservación malo o inferior). Las construcciones en esta condición no se incluyen en la valoración.

**0 Observaciones importantes**

- No se registran.

**1 Observaciones técnicas (exclusivamente para el perito e Ingeniería y Valuación).**

- En la homologación hay comparables con más de 12 meses respecto a la fecha del informe.

**Advertencias por parte de Ingeniería y Valuación:**

1) La presente hoja resumen se basa en datos incluidos por el perito en las siguientes páginas del informe de avalúo. Las observaciones se clasifican de acuerdo a criterios definidos por la Gerencia de Ingeniería y Valuación del Banco, en 3 categorías:

**a) Observaciones generales:** Son de carácter informativo y están definidas a partir del tipo de informe y la caracterización de la zona y construcciones (si las hubiera).

**b) Observaciones importantes:** Corresponden a parámetros que son considerados fundamentales para el análisis del bien inmueble. Deben estar justificadas y complementadas mediante comentarios u observaciones en la siguiente página del informe, donde el perito indique cómo las ha tomado en consideración. Si no están debidamente justificadas, el perito deberá actualizar el informe.

**c) Observaciones técnicas:** Son exclusivas para consideración del perito durante la elaboración del informe y análisis de la oficina de Ingeniería y Valuación en caso de que sea requerida una revisión del valor.

2) Esta hoja resumen es solamente una herramienta más para el análisis de la información contenida en las siguientes páginas del informe de avalúo

3) Si se registrara alguna "Alerta restrictiva", el informe queda sin efecto para el Banco y pierde validez para cualquier trámite.

OBSERVACIONES

**OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES**

El estado de conservación general de las edificaciones es de regular a malo, faltan láminas de cielos, llavines, faltan algunas piezas de sanitarias. No hay cableado eléctrico ni caja de breaker.

Informe de avalúo no agropecuario		BCR	Cod. 2567 V-2021.1																																																				
Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR																																																							
<b>SOLICITUD</b>	Unid. Ejecutora Solicitante: 187 Bienes Adquiridos	Tipo de Cambio (Venta BCCR):	€542,00																																																				
	# Nas / # Orden: 5129100	Tiene Construcciones? Sí	Tipo: Otras obras																																																				
	Enfoque: Costo	¿Proyecto precalificado?: No	Fecha avalúo de referencia: 22/07/2022																																																				
			Valor en avalúo de referencia: €196 118 000,00																																																				
<b>VALUADOR</b>	Valuador: Eduardo González Cordero	Teléfono: 2211-1111, Ext. 70621																																																					
	Empresa: -	Correo electrónico: egonzalez@bancobcr.com																																																					
<b>FINCA</b>	País: Costa Rica Provincia: 7 Limón Cantón: 2 Pococi Distrito: 1 Guápiles																																																						
	Señas: Comercial Navarro, aproximadamente 400 m sur de la Universidad Latina, calle al Registro Civil, Guápiles, Pococi, Limón																																																						
	Latitud (CRTM 05) 1 128 639 N Longitud (CRTM 05) 523 220 E (Sistema de coordenadas geográficas: 10.20694, -83.78806)																																																						
	Tipo de inmueble: Otro																																																						
	Hay fincas asociadas? No																																																						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>N</th> <th>Matrícula</th> <th>Duplicado</th> <th>Horizontal</th> <th>Identificador predial</th> <th>Área según registro</th> <th>No. plano de catastrado</th> <th>Área según catastrado</th> <th>Propietario(s)</th> <th>Detalle</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>107306</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>70201010730600</td> <td>838,13 m²</td> <td>L-0875535-2003</td> <td>838,13 m²</td> <td>Banco de Costa Rica</td> <td>Finca 1</td> </tr> </tbody> </table>			N	Matrícula	Duplicado	Horizontal	Identificador predial	Área según registro	No. plano de catastrado	Área según catastrado	Propietario(s)	Detalle	1.	107306	0	0	70201010730600	838,13 m²	L-0875535-2003	838,13 m²	Banco de Costa Rica	Finca 1																																
N	Matrícula	Duplicado	Horizontal	Identificador predial	Área según registro	No. plano de catastrado	Área según catastrado	Propietario(s)	Detalle																																														
1.	107306	0	0	70201010730600	838,13 m²	L-0875535-2003	838,13 m²	Banco de Costa Rica	Finca 1																																														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Matrícula</th> <th>Orientación</th> <th colspan="3">Colindantes de la finca</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>107306</td> <td>N-S-E-O</td> <td>N Sin construcciones</td> <td>S Apartamento (s)</td> <td>E Calle pública</td> <td>O Apartamento (s)</td> </tr> </tbody> </table>			Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca			1.	107306	N-S-E-O	N Sin construcciones	S Apartamento (s)	E Calle pública	O Apartamento (s)																																								
Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca																																																					
1.	107306	N-S-E-O	N Sin construcciones	S Apartamento (s)	E Calle pública	O Apartamento (s)																																																	
	Tiene gravámenes o anotaciones? No																																																						
	Uso propuesto del Avalúo: Otro Especifique: Bienes adquiridos																																																						
	Ocupación predominante: Propietario(s)																																																						
	Uso actual: Residencial Comentarios:																																																						
	El mayor y mejor uso es: Tal y como está																																																						
<b>TENDENCIAS Y VECINDARIO</b>	<table border="1"> <tr> <td>Tipo de zona:</td> <td>Urbana</td> <td>Antigüedad de construcciones entre:</td> <td>9 y 14 Años (+ -)</td> </tr> <tr> <td>Tendencia de la zona:</td> <td>Estable</td> <td>Apresiasi del mercado: Oferta: Media</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Grado de consolidación:</td> <td>Entre 25% y 75%</td> <td>Tendencia del precio:</td> <td>Estable</td> </tr> <tr> <td>Uniformidad de antigüedad:</td> <td>Similar</td> <td>Hay Influencias adversas:</td> <td>No</td> </tr> <tr> <td>Tamaño:</td> <td>Similar</td> <td>Distancia a: Escuelas:</td> <td>900 m</td> </tr> <tr> <td>Condición:</td> <td>Similar</td> <td>Colegios:</td> <td>1200 m</td> </tr> <tr> <td>Cambio de uso de suelo:</td> <td>Poco probable</td> <td>Transporte público:</td> <td>50 m</td> </tr> <tr> <td>Ocupación:</td> <td>N/A</td> <td>Comercio:</td> <td>50 m</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Facilidades comunales:</td> <td>500 m</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Instituciones gobierno:</td> <td>100 m</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Parques:</td> <td>900 m</td> </tr> </table>			Tipo de zona:	Urbana	Antigüedad de construcciones entre:	9 y 14 Años (+ -)	Tendencia de la zona:	Estable	Apresiasi del mercado: Oferta: Media		Grado de consolidación:	Entre 25% y 75%	Tendencia del precio:	Estable	Uniformidad de antigüedad:	Similar	Hay Influencias adversas:	No	Tamaño:	Similar	Distancia a: Escuelas:	900 m	Condición:	Similar	Colegios:	1200 m	Cambio de uso de suelo:	Poco probable	Transporte público:	50 m	Ocupación:	N/A	Comercio:	50 m			Facilidades comunales:	500 m			Instituciones gobierno:	100 m			Parques:	900 m								
Tipo de zona:	Urbana	Antigüedad de construcciones entre:	9 y 14 Años (+ -)																																																				
Tendencia de la zona:	Estable	Apresiasi del mercado: Oferta: Media																																																					
Grado de consolidación:	Entre 25% y 75%	Tendencia del precio:	Estable																																																				
Uniformidad de antigüedad:	Similar	Hay Influencias adversas:	No																																																				
Tamaño:	Similar	Distancia a: Escuelas:	900 m																																																				
Condición:	Similar	Colegios:	1200 m																																																				
Cambio de uso de suelo:	Poco probable	Transporte público:	50 m																																																				
Ocupación:	N/A	Comercio:	50 m																																																				
		Facilidades comunales:	500 m																																																				
		Instituciones gobierno:	100 m																																																				
		Parques:	900 m																																																				
	Observaciones: tendencias de valor, influencias, adversas aparentes (por ejemplo, vías de ferrocarril, propiedades descuidadas, arterias de tráfico importantes, instalaciones hidroeléctricas, mejoras privadas, sitios comerciales / industriales, etc.), etc.																																																						
	Calificación del entorno: Clase media																																																						
<b>CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO</b>	<table border="1"> <tr> <td>Situación:</td> <td>Medianero</td> <td>Mejoras al terreno:</td> <td>Muros   Calles Terrazas   Otras:</td> </tr> <tr> <td>Frente:</td> <td>16,75 m</td> <td>Uso de suelo:</td> <td>Comercial / servicios</td> </tr> <tr> <td>Fondo:</td> <td>55,41 m</td> <td>Uso actual coincide con el de la zona?:</td> <td>Sí</td> </tr> <tr> <td>Área valorada:</td> <td>838,13 m²</td> <td>Vista panorámica:</td> <td>No</td> </tr> <tr> <td>Fuente:</td> <td>El plano de catastro y el estudio de registro</td> <td>Punto de amarre:</td> <td>Medida en sitio congruente con plano de catastro</td> </tr> <tr> <td>Topografía predominante:</td> <td>Plana Nivel: A nivel de calle</td> <td>Otras:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Cerdón y caño <input checked="" type="checkbox"/> Acera <input checked="" type="checkbox"/> Cuneta <input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado público</td> </tr> <tr> <td>Forma:</td> <td>Regular</td> <td>Alcantarillado:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Sanitario Planta de tratamiento</td> </tr> <tr> <td>Forma 2:</td> <td>Rectangular</td> <td>Disponibilidad de agua potable*:</td> <td>Sí hay disponible</td> </tr> <tr> <td>Pendiente:</td> <td>Plana</td> <td>Red externa:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Red externa <input type="checkbox"/> Pozo Naciente</td> </tr> <tr> <td>Proximidad a cima de talud*:</td> <td>No aplica</td> <td>Servicio eléctrico*:</td> <td>Aéreo</td> </tr> <tr> <td>Proximidad a pie de talud*:</td> <td>No aplica</td> <td>Comunicaciones:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> TV Cable <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input type="checkbox"/> Fibra óptica</td> </tr> <tr> <td>Cuerpo de agua cercano*:</td> <td>Río Distancia: 25 m</td> <td>Servidumbres:</td> <td>*Electricidad *Alcantarilla Paso <input type="checkbox"/> Agrícola <input type="checkbox"/> Otra (*)</td> </tr> <tr> <td>Riesgos aparentes:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Ninguno   Deslizamiento   Inundación   Otro</td> <td>Calle al frente:</td> <td>Asfalto</td> </tr> </table>			Situación:	Medianero	Mejoras al terreno:	Muros   Calles Terrazas   Otras:	Frente:	16,75 m	Uso de suelo:	Comercial / servicios	Fondo:	55,41 m	Uso actual coincide con el de la zona?:	Sí	Área valorada:	838,13 m²	Vista panorámica:	No	Fuente:	El plano de catastro y el estudio de registro	Punto de amarre:	Medida en sitio congruente con plano de catastro	Topografía predominante:	Plana Nivel: A nivel de calle	Otras:	<input checked="" type="checkbox"/> Cerdón y caño <input checked="" type="checkbox"/> Acera <input checked="" type="checkbox"/> Cuneta <input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado público	Forma:	Regular	Alcantarillado:	<input checked="" type="checkbox"/> Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Sanitario Planta de tratamiento	Forma 2:	Rectangular	Disponibilidad de agua potable*:	Sí hay disponible	Pendiente:	Plana	Red externa:	<input checked="" type="checkbox"/> Red externa <input type="checkbox"/> Pozo Naciente	Proximidad a cima de talud*:	No aplica	Servicio eléctrico*:	Aéreo	Proximidad a pie de talud*:	No aplica	Comunicaciones:	<input checked="" type="checkbox"/> TV Cable <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input type="checkbox"/> Fibra óptica	Cuerpo de agua cercano*:	Río Distancia: 25 m	Servidumbres:	*Electricidad *Alcantarilla Paso <input type="checkbox"/> Agrícola <input type="checkbox"/> Otra (*)	Riesgos aparentes:	<input checked="" type="checkbox"/> Ninguno   Deslizamiento   Inundación   Otro	Calle al frente:	Asfalto
Situación:	Medianero	Mejoras al terreno:	Muros   Calles Terrazas   Otras:																																																				
Frente:	16,75 m	Uso de suelo:	Comercial / servicios																																																				
Fondo:	55,41 m	Uso actual coincide con el de la zona?:	Sí																																																				
Área valorada:	838,13 m²	Vista panorámica:	No																																																				
Fuente:	El plano de catastro y el estudio de registro	Punto de amarre:	Medida en sitio congruente con plano de catastro																																																				
Topografía predominante:	Plana Nivel: A nivel de calle	Otras:	<input checked="" type="checkbox"/> Cerdón y caño <input checked="" type="checkbox"/> Acera <input checked="" type="checkbox"/> Cuneta <input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado público																																																				
Forma:	Regular	Alcantarillado:	<input checked="" type="checkbox"/> Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Sanitario Planta de tratamiento																																																				
Forma 2:	Rectangular	Disponibilidad de agua potable*:	Sí hay disponible																																																				
Pendiente:	Plana	Red externa:	<input checked="" type="checkbox"/> Red externa <input type="checkbox"/> Pozo Naciente																																																				
Proximidad a cima de talud*:	No aplica	Servicio eléctrico*:	Aéreo																																																				
Proximidad a pie de talud*:	No aplica	Comunicaciones:	<input checked="" type="checkbox"/> TV Cable <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input type="checkbox"/> Fibra óptica																																																				
Cuerpo de agua cercano*:	Río Distancia: 25 m	Servidumbres:	*Electricidad *Alcantarilla Paso <input type="checkbox"/> Agrícola <input type="checkbox"/> Otra (*)																																																				
Riesgos aparentes:	<input checked="" type="checkbox"/> Ninguno   Deslizamiento   Inundación   Otro	Calle al frente:	Asfalto																																																				
	* Condición más crítica																																																						
	* Ver Observaciones Como acceso habilitado a la finca. La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.																																																						
<b>RESUMEN</b>	Valor total estimado: €193 860 000,00 (Ciento Noventa Y Tres Millones Ochocientos Sesenta Mii Colones Con 00 CENTIMOS.)																																																						
	◆Liquidez: Mediana	Si hay compradores y existe un mercado activo, sin embargo no se puede decir con certeza, ya sea por el precio o porque es un mercado limitado, que su venta se realizará en el corto plazo.																																																					
<b>ANEXOS Y FOTOS</b>	Fecha de inspección: 19 de julio de 2023 Otras inspecciones:																																																						
	<input checked="" type="checkbox"/> Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24) <input type="checkbox"/> Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36) <input checked="" type="checkbox"/> Anexo 1. Croquis ubicación de la propiedad <input type="checkbox"/> Anexo 2. <input type="checkbox"/> Anexo 3.																																																						

## DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES

Otra	
Nombre Identificador:	Cafetería y sala de eventos
Distribución arquitectónica:	Espacio de antigua cafetería, terraza, área de servicio, cocina, fregaderos, despensa y bodega. Sala de reuniones, oficina y baños
Funcionalidad:	Adecuada
Altura de piso a cielo:	3,16 m
Sistema estructural:	Sistema combinado de mampostería integral y confinada.
Entrepiso:	No tiene
Escaleras:	No tiene
Estructura de techo:	Estructura de HG tipo cajón, con largueros y clavadores en el mismo material.
Paredes externas:	Bloques de mampostería de concreto, repelladas y afinadas. Fachada principal de vidrio, faltan algunos vidrios en fachada del área de cafetería
Paredes internas:	Bloques de mampostería, gypsum. Faltan divisiones entre área de cafetería y sala de reuniones
Tapicheles:	Bloques de mampostería de concreto, repelladas y afinadas.
Cubierta:	HG ondulado #28
Canoas y bajantes:	Canoas HG cubiertas con precintas anchas, bajantes de PVC
Ventanas:	Marcos de aluminio y vidrios temperados
Puertas Exteriores:	De vidrio, doble hoja abatibles
Puertas internas:	Madera tipo tablero, teñidas. Faltan algunas puertas en batería de baños
Cerrajería:	Llavines de seguridad de doble paso y tipo bola en interiores. Algunos llavines faltantes en puertas principales o internas
Verjas:	Cortinas de hierro enrollables
Cielos:	Sala de eventos: Tablilla PVC. Resto: Gypsum, empastado y pintado, decoración central y cenefas. Algunas láminas faltantes
Pisos:	Cerámica de alto tránsito
Enchapes:	Azulejo en área de cocina, cerámica en baños hasta 1,80 m de altura con listelos
Piezas sanitarias:	Servicios sanitarios de descarga rápida, lavatorios tipo concha sobre concreto enchapado. Faltan algunas piezas sanitarias y lavamanos
Pintura:	Acrílica en estado intermedio a regular
Instalación potable:	PVC conectado a acueducto Aya. Servicio interrumpido en algunos apartamentos
Instalación sanitaria:	Tanque séptico y drenajes
Muebles fijos:	No tiene
Otros / Comentarios:	Estado de conservación regular, faltan láminas de cielos, llavines, faltan algunas piezas de sanitarias. No hay cableado eléctrico ni caja de breaker

Oficina	
Nombre Identificador:	Anexo área de oficinas
Distribución arquitectónica:	Primer nivel, área de oficinas y despachos
Funcionalidad:	Adecuada
Altura de piso a cielo:	5,40 m
Sistema estructural:	Sistema combinado de mampostería integral y confinada
Entrepiso:	No tiene (anteriormente había un mezanine que fue desmantelado)
Escaleras:	No tiene
Estructura de techo:	Estructura de HG tipo cajón, con largueros y clavadores en el mismo material.
Paredes externas:	Bloques de concreto con repello fino. Perímetro de muro seco
Paredes internas:	Bloques de concreto con repello fino.
Tapicheles:	Muro seco
Cubierta:	Láminas de HG #28 onduladas
Canoas y bajantes:	Canoas HG cubiertas con precintas anchas, bajantes de PVC
Ventanas:	Marcos de aluminio y vidrios temperados fijo y corredizo
Puertas Exteriores:	Al costado de lámina lisa punta diamante con marco metálico
Puertas internas:	Madera tipo tablero teñidas
Cerrajería:	Llavines de seguridad de doble paso y tipo bola en interiores
Verjas:	Cortinas de hierro enrollables
Cielos:	Material aislante térmico (en estado intermedio)
Pisos:	Cerámica
Enchapes:	Baño de empleados con azulejo hasta 1,80 m de altura
Piezas sanitarias:	Sanitarios de evacuación rápida y lavatorios tipo concha
Pintura:	Acrílica en estado intermedio a regular
Instalación potable:	PVC conectado a acueducto Aya.
Instalación sanitaria:	Tanque séptico y drenajes
Muebles fijos:	No tiene
Otros / Comentarios:	Estado de conservación regular, faltan láminas de cielos, llavines, faltan algunas piezas de sanitarias. No hay cableado eléctrico ni caja de breaker

Oficina	
Nombre Identificador:	Oficinas sección posterior
Distribución arquitectónica:	Espacio dividido para cuatro oficinas, todas de un solo salón sin divisiones
Funcionalidad:	Adecuada
Altura de piso a cielo:	2,70 m
Sistema estructural:	Bloques de mampostería de concreto integral
Entrepiso:	No tiene
Escaleras:	No tiene
Estructura de techo:	Estructura de HG tipo cajón, con largueros y clavadores en el mismo material.
Paredes externas:	Bloques de mampostería de concreto integral, repelladas y pintadas
Paredes internas:	Bloques de mampostería de concreto integral, repelladas y pintadas. Faltan fachadas de vidrio
Tapicheles:	Bloques de mampostería de concreto
Cubierta:	Láminas de HG #28 onduladas
Canoas y bajantes:	Canoas HG cubiertas con precintas anchas, bajantes de PVC
Ventanas:	No tiene, faltan marcos de aluminio y vidrios
Puertas Exteriores:	No tiene (faltan puertas de vidrio abatibles)
Puertas internas:	No tiene (faltan puertas de vidrio abatibles)
Cerrajería:	No tiene
Verjas:	No tiene
Cielos:	Tablilla PVC. Faltan algunas láminas
Pisos:	Cerámica
Enchapes:	No tiene
Piezas sanitarias:	No tiene

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES

<b>Pintura:</b>	Acrílica en estado regular
<b>Instalación potable:</b>	PVC conectado a acueducto AyA.
<b>Instalación sanitaria:</b>	Tanque séptico y drenajes
<b>Muebles fijos:</b>	No tiene
<b>Otros / Comentarios:</b>	Estado de conservación regular, faltan láminas de cielos, llavines, faltan algunas piezas de sanitarias. No hay cableado eléctrico ni caja de breaker
<b>Otra</b>	
<b>Nombre Identificador:</b>	Parqueo adoquinado
<b>Descripción:</b>	Parqueo exterior con adoquines de concreto.

Cuadro de valoración de terreno

Sección	Descripción	Área (m <sup>2</sup> )	Valor Unitario (c / m <sup>2</sup> )	Factor de ajuste			Valor unit. Ajustado (c / m <sup>2</sup> )	Subtotal por sección (c)
				Factor	Descripción	F.R.		
1	Sección principal	838,13	100 000,00			1,00	100 000,00	83 813 000,00
2				0,00				
3								
4								
Área Total (m <sup>2</sup> )		838,13		Total valor de terreno (c)*			₡	83 813 000,00

\*Valor redondeado a la unidad de millar más cercana.

Valoración de construcciones vía costo

Hay construcciones en proceso incluidas en la valoración? No

Referencias de valores para seguro	VRN Total (€)	€220 150 000,00
	VRE Total (€)	€110 047 000,00

No.	* Detalle de construcción	Año de construcción	Edad (años)	VU (años)	Unidad	Dimensiones	VRN Unit (€/m²)	► VRN Total (€)	Estado	F <sub>i</sub>	F <sub>e</sub>	F <sub>d</sub>	Factor Total	VU Rem (años)	VNR Unit (€/m²)	► VNR (€)	► VRE Total (€)	Sistema Eléctrico entubado?		
<b>Detalle de construcciones</b>								<b>€220 150 000,00</b>							<b>27,0</b>		<b>€110 047 000,00</b>	<b>€110 047 000,00</b>		
<b>1. Local comercial</b>								<b>€220 150 000,00</b>										<b>€110 047 000,00</b>	<b>€110 047 000,00</b>	<b>No</b>
1.1.	Cafetería y sala de reuniones	2008	15	60	m²	325,7	€335 000,00	€109 096 000,00	Regular		0,60	0,844	0,506	30	€169 510,00	€55 203 000,00	€55 203 000,00			
1.2.	Batería de baños	2013	10	50	m²	18,0	€250 000,00	€4 500 000,00	Malo ▣		0,50	0,880	0,440	-	€0,00					
1.3.	Anexo área de oficinas	2013	10	50	m²	212,8	€280 000,00	€59 581 000,00	Regular		0,60	0,880	0,528	26	€147 840,00	€31 459 000,00	€31 459 000,00			
1.4.	Oficinas sección posterior	2008	15	50	m²	141,0	€280 000,00	€39 480 000,00	Regular		0,60	0,805	0,483	24	€135 240,00	€19 069 000,00	€19 069 000,00			
1.5.	Parqueo adoquinado	2011	12	30	m²	178,4	€42 000,00	€7 493 000,00	Bueno		0,80	0,720	0,576	17	€24 192,00	€4 316 000,00	€4 316 000,00			

\*\* Enfoque de costo con método de depreciación de Ross-Heidecke.

► Valores por línea redondeados a la unidad de millar más cercana.

◆ Vida útil remanente ponderada.

Fuente de donde se obtuvo el valor de reposición nuevo: Manual de valores base unitarios por tipología constructiva 2021. Presupuestos realizados por esta oficina

DEFINICIONES	Estado	F <sub>e</sub>	Condiciones físicas
	Óptimo	1,00	Nuevo.
	Muy bueno	0,90	Ha recibido labores normales de mantenimiento.
	Bueno		Requiere algunas reparaciones a nivel de acabados.
	Regular	0,60	Requiere sustituciones de algunos acabados.
	Malo ▣		Podría requerir reparaciones estructurales importantes y / o sustitución de muchos acabados.
	Muy malo ▣	0,20	Aparenta daños graves a nivel de acabados y estructura.
	Demolición ▣		Total estado de deterioro.
		0,00	

\_\_\_\_\_

Tiene caja de breakers?

No

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_





Vista frontal de la propiedad





Láminas de cielos faltantes en oficinas posterior



Oficinas posterior



Acceso hacia apartamentos (FR 7-147174)



Daños en tapichel de muro seco



Lavamanos de concha



Sala de reuniones y cafetería



Anexo oficinas



Paredes en anexo oficina



Oficinas posterior



Oficinas posterior



Cielos faltantes



Cielos faltantes

