

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
---------	----------------

<u>Localización</u>

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

r	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
lianida		Madiana

	Eduardo González Cordero				
Valuador:	Firma		Perito Interno		

9 Observaciones generales

- 1. La distancia a colegios en la zona es mayor a 1000 m.
- 2. La distancia a parques en la zona es mayor a 500 m.
- 3. Frente al inmueble no hay aceras.
- 4. En la zona no hay alcantarillado sanitario.
- 5. En la valoración de construcciones, la vida útil remanente de al menos una de las obras se encuentra entre 20 y 30 años.
- 6. En la valoración de construcciones, la vida útil remanente en al menos una de las obras es menor a 20 años.
- 7. En la tabla de valoración de construcciones se indica que al menos una de las obras no tiene la instalación eléctrica totalmente entubada.
- 8. En la tabla de valoración de construcciones se indica que al menos una de las obras no tiene caja de breakers.
- 9. 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.

Observaciones importantes

1. No se registran.

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

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

Advertencias por parte de Ingeniería y Valuación:

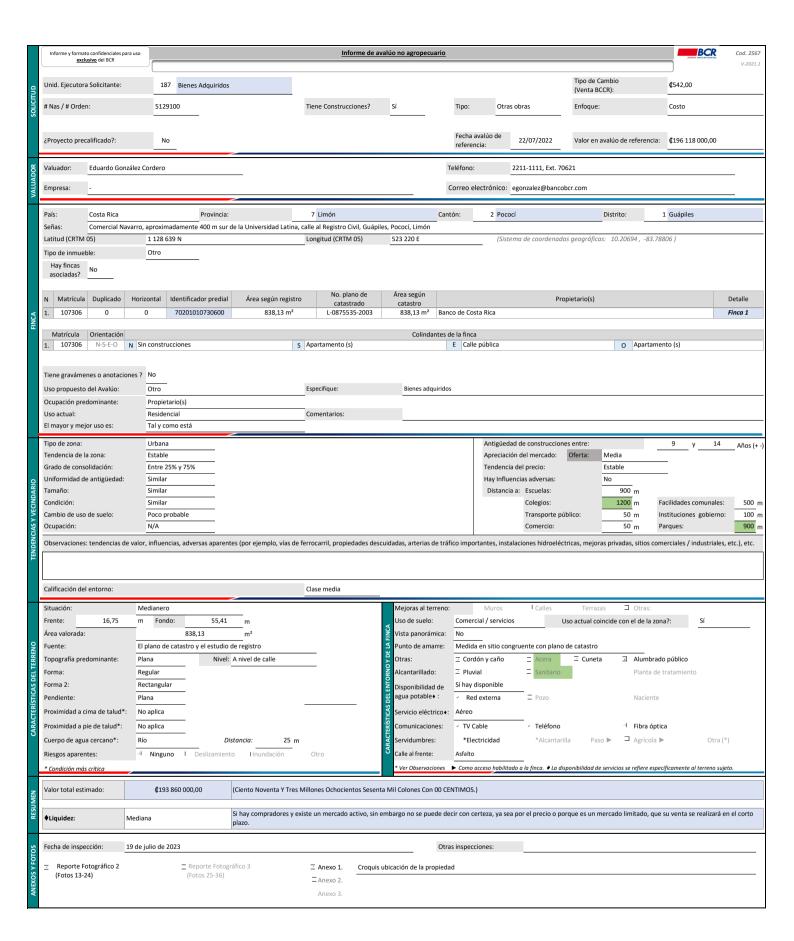
- 1) La presente hoja resumen se basa en datos incluidos por el perito en las siguientes páginas del informe de avalúo. Las observaciones se clasifican de acuerdo a criterios definidos por la Gerencia de Ingeniería y Valuación del Banco, en 3 categorías:
- a) Observaciones generales: Son de carácter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



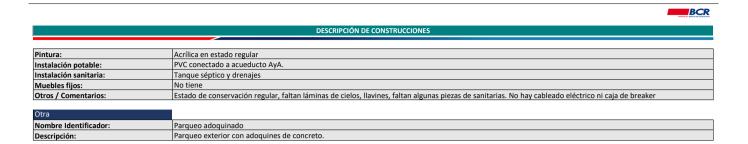


DECCRIPCIÓ	N DE CONSTRUCCIONES

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 mampaostería, 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

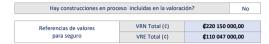
Officina	
Nombre Identificador:	Anexo área de oficinas
Distribución arquitectónica:	Primer nivel, área de oficinas y despachos
Funcionalidad:	Adecuada
Altura de piso a cielo:	5,40 m
Sistema estructural:	Sistema combinado de mampostería integral y confinada
Entrepiso:	No tiene (anteriormente había un 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 asilante 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



dro de valoración de terreno cción Descripción	Área	Valor Unitario			Factor de ajust	e		Valor unit. Ajustado	Subtotal por seco
1 Sección principal	(m²) 838,13	(¢ / m²) 100 000,00		Descripción			F.R. 1,00	(¢ / m²) 100 000,00	83 813
3			0,00						
4 Total (m²)	020.42					Total	r de terron - (^)*	¢	02.042.6
a Total (m²)	838,13						r de terreno (¢)* lo a la unidad de n	nillar más cercana.	83 813 0

Valoración de construcciones vía costo



No. * Detalle de construcción Detalle de construcciones	Año de construcción	Edad (años)	VU (años)	Unidad	Dimensiones	VRN Unit (¢/m²)	► VRN Total (¢) 4220 150 000.0	Estado	F _f	Fe	Fd	Factor Total	VU Rem (años)	VNR Unit (¢/m²)	► VNR (c) €110 047 000.0	► VRE Total (¢) €110 047 000.0	Sistema Eléctrico entubado?
1. Local comercial						¢220 150 000,0							¢110 047 000,0	¢110 047 000,0	No		
1.1. Cafetería v sala de reuniones	2008	15	60	m²	325.7	¢ 335 000.0				0.60	0.844	0.506	30	¢ 169 510.00	¢55 203 000.0	¢55 203 000.0	NO
,					,					.,	-,-	-,	30		4 55 203 000,0	¥55 203 000,0	
1.2. Batería de baños	2013	10	50	m²	18,0	\$ 250 000,0	¢ 4 500 000,0	Malo 🗖		0,50	0,880	0,440	-	¢ 0,00			
1.3. Anexo área de oficinas	2013	10	50	m²	212,8	\$280 000,0	¢ 59 581 000,0	Regular		0,60	0,880	0,528	26	(147 840,00	¢ 31 459 000,0	¢ 31 459 000,0	
1.4. Oficinas sección posterior	2008	15	50	m²	141,0	¢ 280 000,0	(39 480 000,0	Regular		0,60	0,805	0,483	24	¢ 135 240,00	¢ 19 069 000,0	¢ 19 069 000,0	
1.5. Parqueo adoquinado	2011	12	30	m²	178,4	¢ 42 000,0	¢ 7 493 000,0	Bueno		0,80	0,720	0,576	17	(24 192,00	¢ 4 316 000,0	¢ 4 316 000,0	

- ** 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

	Estado	Fe	Condiciones físicas
	Óptimo	ſ 1,00	Nuevo.
	Muy bueno	-	Ha recibido labores normales de mantenimiento.
		0,90	
	Bueno	4	Requiere algunas reparaciones a nivel de acabados.
ES		0,80	
DEFINICIONES	Regular	4	Requiere sustituciones de algunos acabados.
₽		0,60	
를	Malo 🛮	4	Podría requerir reparaciones estructurales importantes y / o sustitución de muchos acabados.
8		L 0,40	
	Muy malo 🛚	4	Aparenta daños graves a nivel de acabados y estructura.
		0,20	
	Demolición 🖪	4	Total estado de deterioro.
		0,00 ا	

7 de 11









Vista frontal de la propiedad





















faltantes en oficinas posterior



Oficinas posterior



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

