

Número Nas:	5146466
U.E. Solicitante:	183 Cobro Judicial

2	Observaciones generales
0	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	30201005080100
---------	----------------

Localización

Provincia	3° Cartago
Cantón	2° Paraíso
Distrito	1° Paraíso
Señas:	225 metros Oeste de la esquina NO del Parque Central de Paraíso, Cartago



Resumen de informe

Monto en letras:	(Cuatrocientos Cuarenta Millones Novecientos Noventa Y Ocho Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	---

Valor total:	₡	440 998 000.00
Valor de terreno:	₡	76 467 000.00
Valor construcción:	₡	364 531 000.00

Valuador:	Roy Delgado Chacón		
	Firma		Perito Interno

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

2 Observaciones generales

1. El inmueble no está siendo ocupado por el propietario.
2. En la zona no hay alcantarillado sanitario.

0 Observaciones importantes

1. No se registran.

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

1. En la homologación la relación entre las áreas del sujeto y la de al menos uno de los comparables es mayor a 3.

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 punto de amarre en el plano aparenta estar referenciado a la línea del cordón de caño-calle, por la antigüedad del plano y la posible variación que ha tenido la calle en la zona se considera congruente. Según el certificado catastral del inmueble, el mismo no presenta inconsistencias.

El inmueble se encuentra desocupado (sin inquilinos). El propietario dio acceso el día de la visita.

Informe de avalúo no agropecuario		Cod. 7528 V-2023.2																																																					
Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR																																																							
Unid. Ejecutora Solicitante: 183 Cobro Judicial		Tipo de Cambio (Venta BCCR): \$520.16																																																					
# Nas / # Orden: 5146466	Pudo ingresar a hacer la visita? <input checked="" type="checkbox"/> Sí	Tiene Construcciones? <input checked="" type="checkbox"/> Sí	Tipo: Otras obras																																																				
Enfoque: Costo	¿Proyecto precalificado?: No	Fecha avalúo de referencia: 28/10/2021	Valor en avalúo de referencia: \$448 568 000.00																																																				
Valuador: Roy Delgado Chacón		Teléfono: 2211-1111, Ext. 42036																																																					
Empresa: -		Correo electrónico: roydelgado@bancobcr.com																																																					
País: Costa Rica Provincia: 3 Cartago Cantón: 2 Paraiso Distrito: 1 Paraiso																																																							
Señas: 225 metros Oeste de la esquina NO del Parque Central de Paraiso, Cartago																																																							
Latitud (CRTM 05) 1 088 003 N		Longitud (CRTM 05) 514 427 E (Sistema de coordenadas geográficas: 9.83956, -83.86847)																																																					
Tipo de inmueble: Otro																																																							
Hay fincas asociadas? <input type="checkbox"/> 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>50801</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>30201005080100</td> <td>278.06 m²</td> <td>C-626798-1986</td> <td>278.06 m²</td> <td></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.	50801	0	0	30201005080100	278.06 m ²	C-626798-1986	278.06 m ²		Finca 1																																
N	Matrícula	Duplicado	Horizontal	Identificador predial	Área según registro	No. plano de catastrado	Área según catastrado	Propietario(s)	Detalle																																														
1.	50801	0	0	30201005080100	278.06 m ²	C-626798-1986	278.06 m ²		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>50801</td> <td>N-S-E-O</td> <td>N Vivienda (s)</td> <td>S Calle pública</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>E Locales comerciales</td> <td>O Locales comerciales</td> </tr> </tbody> </table>				Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca			1.	50801	N-S-E-O	N Vivienda (s)	S Calle pública				E Locales comerciales	O Locales comerciales																																					
Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca																																																					
1.	50801	N-S-E-O	N Vivienda (s)	S Calle pública																																																			
			E Locales comerciales	O Locales comerciales																																																			
Tiene gravámenes o anotaciones? <input checked="" type="checkbox"/> Sí Inciden en el valor? <input type="checkbox"/> No Uso propuesto del Avalúo: Otro Especifique: Avalúo solicitado por Unidad de Cobro Judicial Ocupación predominante: Otro Comentarios: No estaba ocupado el día de la visita Uso actual: Comercial Comentarios: El mayor y mejor uso es: Tal y como está																																																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo de zona:</th> <th>Urbana</th> <th>Antigüedad de construcciones entre:</th> <th>6 y 7 Años (+ -)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tendencia de la zona:</td> <td>Estable</td> <td>Apreciación del mercado:</td> <td>Oferta: Media</td> </tr> <tr> <td>Grado de consolidación:</td> <td>>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:</td> <td>Escuelas: 450 m</td> </tr> <tr> <td>Condición:</td> <td>Similar</td> <td></td> <td>Colegios: 800 m</td> </tr> <tr> <td>Cambio de uso de suelo:</td> <td>Poco probable</td> <td></td> <td>Transporte público: 50 m</td> </tr> <tr> <td>Ocupación:</td> <td>N/A</td> <td></td> <td>Comercio: 0 m</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Facilidades comunales: 100 m</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Instituciones gobierno: 250 m</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Parques: 200 m</td> </tr> </tbody> </table>				Tipo de zona:	Urbana	Antigüedad de construcciones entre:	6 y 7 Años (+ -)	Tendencia de la zona:	Estable	Apreciación del mercado:	Oferta: Media	Grado de consolidación:	>75%	Tendencia del precio:	Estable	Uniformidad de antigüedad:	Similar	Hay Influencias adversas:	No	Tamaño:	Similar	Distancia a:	Escuelas: 450 m	Condición:	Similar		Colegios: 800 m	Cambio de uso de suelo:	Poco probable		Transporte público: 50 m	Ocupación:	N/A		Comercio: 0 m				Facilidades comunales: 100 m				Instituciones gobierno: 250 m				Parques: 200 m								
Tipo de zona:	Urbana	Antigüedad de construcciones entre:	6 y 7 Años (+ -)																																																				
Tendencia de la zona:	Estable	Apreciación del mercado:	Oferta: Media																																																				
Grado de consolidación:	>75%	Tendencia del precio:	Estable																																																				
Uniformidad de antigüedad:	Similar	Hay Influencias adversas:	No																																																				
Tamaño:	Similar	Distancia a:	Escuelas: 450 m																																																				
Condición:	Similar		Colegios: 800 m																																																				
Cambio de uso de suelo:	Poco probable		Transporte público: 50 m																																																				
Ocupación:	N/A		Comercio: 0 m																																																				
			Facilidades comunales: 100 m																																																				
			Instituciones gobierno: 250 m																																																				
			Parques: 200 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																																																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO</th> <th colspan="2">CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO Y DE LA FINCA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Situación:</td> <td>Medianero</td> <td>Mejoras al terreno:</td> <td><input type="checkbox"/> Muros <input type="checkbox"/> Calles <input type="checkbox"/> Terrazas <input type="checkbox"/> Otras:</td> </tr> <tr> <td>Frente:</td> <td>9.76 m Fondo: 32.42 m</td> <td>Uso de suelo:</td> <td>Comercial / servicios</td> </tr> <tr> <td>Área valorada:</td> <td>278.06 m²</td> <td>Uso actual coincide con el de la zona?:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Sí</td> </tr> <tr> <td>Fuente:</td> <td>El plano de catastro y el estudio de registro</td> <td>Vista panorámica:</td> <td>No</td> </tr> <tr> <td>Topografía predominante:</td> <td>Plana Nivel: A nivel de calle</td> <td>Punto de amarre:</td> <td>Medida in sitio congruente con plano de catastro</td> </tr> <tr> <td>Forma:</td> <td>Regular</td> <td>Otras:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Cordón y caño <input checked="" type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cuneta <input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado público</td> </tr> <tr> <td>Forma 2:</td> <td>Rectangular</td> <td>Alcantarillado:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Sanitario <input checked="" type="checkbox"/> Planta de tratamiento</td> </tr> <tr> <td>Pendiente:</td> <td>Plana</td> <td>Disponibilidad de agua potable:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Sí hay disponible <input type="checkbox"/> Red externa <input type="checkbox"/> Pozo <input type="checkbox"/> Naciente</td> </tr> <tr> <td>Proximidad a cima de talud*:</td> <td>No aplica</td> <td>Servicio eléctrico:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Sí hay</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 checked="" type="checkbox"/> Fibra óptica</td> </tr> <tr> <td>Cuerpo de agua cercano*:</td> <td>Ninguno</td> <td>Servidumbres:</td> <td><input type="checkbox"/> *Electricidad <input type="checkbox"/> *Alcantarilla <input type="checkbox"/> Paso <input type="checkbox"/> Agrícola <input type="checkbox"/> Otra (*)</td> </tr> <tr> <td>Riesgos aparentes:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Ninguno <input type="checkbox"/> Deslizamiento <input type="checkbox"/> Inundación <input type="checkbox"/> Otro</td> <td>Calle al frente:</td> <td>Asfalto</td> </tr> </tbody> </table>				CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO		CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO Y DE LA FINCA		Situación:	Medianero	Mejoras al terreno:	<input type="checkbox"/> Muros <input type="checkbox"/> Calles <input type="checkbox"/> Terrazas <input type="checkbox"/> Otras:	Frente:	9.76 m Fondo: 32.42 m	Uso de suelo:	Comercial / servicios	Área valorada:	278.06 m ²	Uso actual coincide con el de la zona?:	<input checked="" type="checkbox"/> Sí	Fuente:	El plano de catastro y el estudio de registro	Vista panorámica:	No	Topografía predominante:	Plana Nivel: A nivel de calle	Punto de amarre:	Medida in sitio congruente con plano de catastro	Forma:	Regular	Otras:	<input checked="" type="checkbox"/> Cordón y caño <input checked="" type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cuneta <input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado público	Forma 2:	Rectangular	Alcantarillado:	<input checked="" type="checkbox"/> Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Sanitario <input checked="" type="checkbox"/> Planta de tratamiento	Pendiente:	Plana	Disponibilidad de agua potable:	<input checked="" type="checkbox"/> Sí hay disponible <input type="checkbox"/> Red externa <input type="checkbox"/> Pozo <input type="checkbox"/> Naciente	Proximidad a cima de talud*:	No aplica	Servicio eléctrico:	<input checked="" type="checkbox"/> Sí hay	Proximidad a pie de talud*:	No aplica	Comunicaciones:	<input checked="" type="checkbox"/> TV Cable <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Fibra óptica	Cuerpo de agua cercano*:	Ninguno	Servidumbres:	<input type="checkbox"/> *Electricidad <input type="checkbox"/> *Alcantarilla <input type="checkbox"/> Paso <input type="checkbox"/> Agrícola <input type="checkbox"/> Otra (*)	Riesgos aparentes:	<input checked="" type="checkbox"/> Ninguno <input type="checkbox"/> Deslizamiento <input type="checkbox"/> Inundación <input type="checkbox"/> Otro	Calle al frente:	Asfalto
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO		CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO Y DE LA FINCA																																																					
Situación:	Medianero	Mejoras al terreno:	<input type="checkbox"/> Muros <input type="checkbox"/> Calles <input type="checkbox"/> Terrazas <input type="checkbox"/> Otras:																																																				
Frente:	9.76 m Fondo: 32.42 m	Uso de suelo:	Comercial / servicios																																																				
Área valorada:	278.06 m ²	Uso actual coincide con el de la zona?:	<input checked="" type="checkbox"/> Sí																																																				
Fuente:	El plano de catastro y el estudio de registro	Vista panorámica:	No																																																				
Topografía predominante:	Plana Nivel: A nivel de calle	Punto de amarre:	Medida in sitio congruente con plano de catastro																																																				
Forma:	Regular	Otras:	<input checked="" type="checkbox"/> Cordón y caño <input checked="" type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cuneta <input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado público																																																				
Forma 2:	Rectangular	Alcantarillado:	<input checked="" type="checkbox"/> Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Sanitario <input checked="" type="checkbox"/> Planta de tratamiento																																																				
Pendiente:	Plana	Disponibilidad de agua potable:	<input checked="" type="checkbox"/> Sí hay disponible <input type="checkbox"/> Red externa <input type="checkbox"/> Pozo <input type="checkbox"/> Naciente																																																				
Proximidad a cima de talud*:	No aplica	Servicio eléctrico:	<input checked="" type="checkbox"/> Sí hay																																																				
Proximidad a pie de talud*:	No aplica	Comunicaciones:	<input checked="" type="checkbox"/> TV Cable <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Fibra óptica																																																				
Cuerpo de agua cercano*:	Ninguno	Servidumbres:	<input type="checkbox"/> *Electricidad <input type="checkbox"/> *Alcantarilla <input type="checkbox"/> Paso <input type="checkbox"/> Agrícola <input type="checkbox"/> Otra (*)																																																				
Riesgos aparentes:	<input checked="" type="checkbox"/> Ninguno <input type="checkbox"/> Deslizamiento <input type="checkbox"/> Inundación <input type="checkbox"/> 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.																																																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">RESUMEN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Valor total estimado:</td> <td>\$440 998 000.00 (Cuatrocientos Cuarenta Millones Novecientos Noventa Y Ocho Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)</td> </tr> <tr> <td>◆Liquidez:</td> <td>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.</td> </tr> </tbody> </table>				RESUMEN		Valor total estimado:	\$440 998 000.00 (Cuatrocientos Cuarenta Millones Novecientos Noventa Y Ocho Mil 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.																																														
RESUMEN																																																							
Valor total estimado:	\$440 998 000.00 (Cuatrocientos Cuarenta Millones Novecientos Noventa Y Ocho Mil 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.																																																						
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">ANEXOS Y FOTOS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Fecha de inspección:</td> <td>12 de enero de 2024</td> </tr> <tr> <td>Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)</td> <td>Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)</td> </tr> <tr> <td>Anexo 1. Croquis sin escala</td> <td>Anexo 2. Ubicación</td> </tr> <tr> <td>Anexo 3.</td> <td>Otras inspecciones:</td> </tr> </tbody> </table>				ANEXOS Y FOTOS		Fecha de inspección:	12 de enero de 2024	Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)	Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)	Anexo 1. Croquis sin escala	Anexo 2. Ubicación	Anexo 3.	Otras inspecciones:																																										
ANEXOS Y FOTOS																																																							
Fecha de inspección:	12 de enero de 2024																																																						
Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)	Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)																																																						
Anexo 1. Croquis sin escala	Anexo 2. Ubicación																																																						
Anexo 3.	Otras inspecciones:																																																						

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES

Otra	
Nombre Identificador:	Edificio
Distribución arquitectónica:	5 Niveles. Primer Nivel, albergaba cochera del restaurante y farmacia. Segundo y Tercer Nivel eran alquilados por una Clínica. Cuarto Nivel albergaba las oficinas administrativas de la Farmacéutica. Quinto Nivel albergó un Gimnasio. En este momento el Edificio esta desocupado.
Funcionalidad:	Adecuada para uso comercial
Altura de piso a cielo:	2.65 m
Sistema estructural:	Columnas y Vigas de concreto coladas en sitio, mampostería de bloques de concreto
Entrepiso:	Viguetas pretensadas con losa de concreto
Escaleras:	Concreto
Estructura de techo:	Perfiles Metálicos
Paredes externas:	Del nivel 1 al 4 mampostería de bloques de concreto. En nivel 5 paredes livianas de láminas de fibrocemento (Denglass)
Paredes internas:	Sistema mixto: algunas de concreto, otras divisiones livianas, ya sea en gypsum o en vidrios con marcos de aluminio.
Tapicheles:	En sistema liviano de láminas de fibrocemento
Cubierta:	Lámina Rectangular de hierro galvanizado
Canoas y bajantes:	Canoas de HG y bajantes de PVC
Ventanas:	Marcos de aluminio con vidrios transparentes, fijos y corredizos
Puertas Exteriores:	Metálicas arrollables
Puertas internas:	Algunas metálicas, otras de madera aglomerada, otras de vidrio.
Cerrajería:	De seguridad en portones principales, tipo bola o manilla en puertas internas.
Verjas:	No posee
Cielos:	Suspendido de láminas de fibra mineral
Pisos:	Porcelanato
Enchapes:	Azulejo en baños a 1,5 m de altura
Piezas sanitarias:	Inodoro estándar, lavamanos con pedestal
Pintura:	Interna y Externa. Estado Regular
Instalación potable:	PVC
Instalación sanitaria:	PVC
Muebles fijos:	No posee
Otros / Comentarios:	El edificio cuenta con una planta de tratamiento de aguas residuales propia ya que en la zona no hay red sanitaria municipal

Cuadro de valoración de terreno

Sección	Descripción	Área (m ²)	Valor Unitario (C / m ²)	Factor de ajuste		F.R.	Valor unit. Ajustado (C / m ²)	Subtotal por sección (C)
				Factor	Descripción			
1	Sección principal	278.06	275 000.00			1.00	275 000.00	76 466 500.00
2								
3								
4								
Área Total (m ²)		278.06		Total valor de terreno (C)*			₡	76 467 000.00

*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 (c)	€436 275 000.00
	VRE Total (c)	€364 531 000.00

No.	* Detalle de construcción	Año de construcción	Edad (años)	VU (años)	Unidad	Dimensiones	VRN Unit (c/m²)	► VRN Total (c)	Estado	F _i	F _e	F _d	Factor Total	VU Rem (años)	VNR Unit (c/m²)	► VNR (c)	► VRE Total (c)	Sistema Eléctrico entubado?	Tiene caja de breakers?
Detalle de construcciones								€436 275 000.0						51.0		€364 531 000.0	€364 531 000.0		
1.	Edificio							€436 275 000.0								€364 531 000.0	€364 531 000.0		
1.1.	Nivel 1 al 4	2017	7	60	m²	698.0	€525 000.0	€366 450 000.0	Muy bueno	0.90	0.935	0.842		51	€442 050.00	€308 551 000.0	€308 551 000.0		Si
1.2.	Nivel 5	2017	7	60	m²	171.0	€350 000.0	€59 850 000.0	Bueno	0.85	0.935	0.795		48	€278 250.00	€47 581 000.0	€47 581 000.0		
1.3.	Cochera	2017	7	60	m²	57.0	€175 000.0	€9 975 000.0	Muy bueno	0.90	0.935	0.842		51	€147 350.00	€8 399 000.0	€8 399 000.0		

** 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 Tomado de Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva, año 2023 (Ministerio de Hacienda), ajustado con base en presupuestos revisados de obras similares.

DEFINICIONES	Estado	Fe	Condiciones físicas
	Óptimo	1,00	Nuevo.
	Muy bueno	0,90	Ha recibido labores normales de mantenimiento.
	Bueno	0,80	Requiere algunas reparaciones a nivel de acabados.
	Regular	0,60	Requiere sustituciones de algunos acabados.
	Malo ▣	0,40	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 ▣	0,00	Total estado de deterioro.	

▣ Las obras en estado malo o inferior no son contempladas dentro de la valoración.

VU Rem:	Vida útil remanente.
VRN:	Valor de reposición nuevo: costo de reemplazar o sustituir una obra equivalente a la fecha de la valoración, sin considerar depreciación ni obsolescencia funcional o económica.
VNR:	Valor Neto de reposición: Corresponde al valor depreciado de las construcciones considerando ajustes por obsolescencia funcional ó económica, en caso de que apliquen.
VRE:	Valor real Efectivo: Corresponde al valor depreciado de las construcciones sin considerar ajustes por obsolescencia funcional ó económica.
F_i:	Factor desvalorizante por obsolescencia y/o funcionalidad.
F_e:	Factor de depreciación por estado de conservación.
F_d:	Factor de depreciación por edad y vida útil.



Fachada



Vista hacia el este



Vista hacia el oeste



Cochera



Fachada



Ascensor y Ducto Escaleras



Piso 1: antigua farmacia



Piso 1: Baño



Piso 1: Caja Breaker



Piso 1: Panel Alarmas Incendio



Piso 1: antiguo Inyectables



Piso 1: antigua área restaurante



Piso 2: antigua clínica



Piso 2: antigua Clínica



Piso 2: antigua Clínica



Piso 2: Baños



Piso 2: Extintores



Piso 2: Tarima para Gas
Restaurante



Piso 3: antigua clínica



Piso3: antigua clínica



Piso 3: Baños



Piso 3: antigua clínica



piso 3: antigua clínica



Piso 3: luces de
emergencia



Piso4: antiguas oficinas



Piso 4: antiguas oficinas



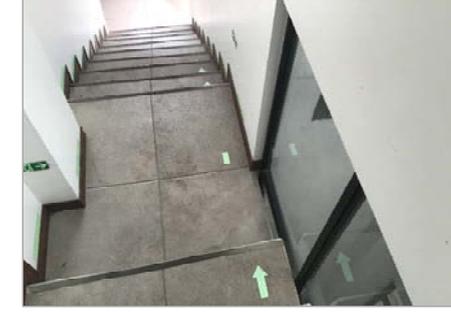
Piso 4: antiguas oficinas



Piso 4: Baños



Piso 4: cuarto máquinas



Piso 4: Gradas concreto



Piso 5: final escaleras



Piso 5: antiguo gimnasio es en paredes en Denglass



Piso 5: Cableado estructurado



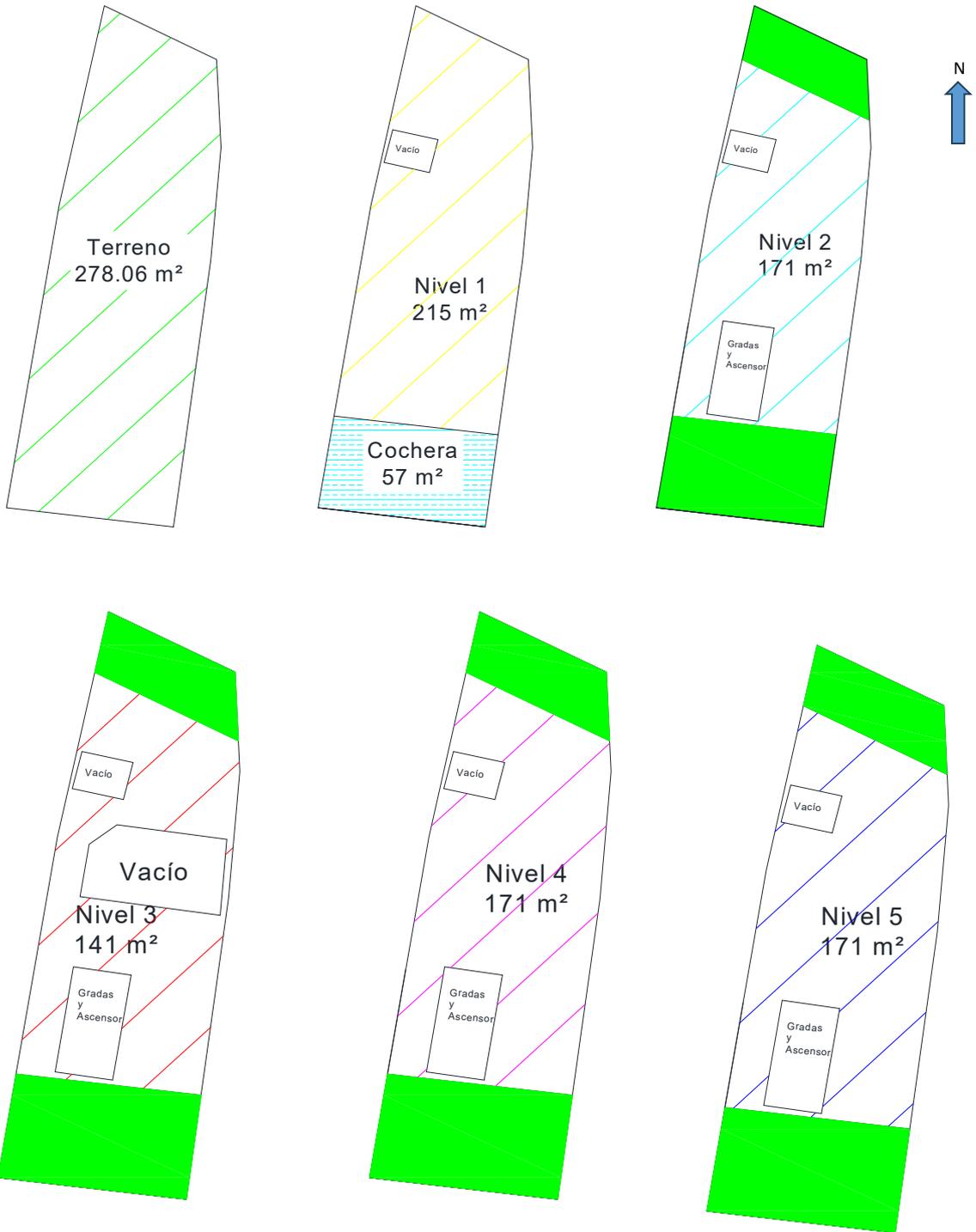
Piso : Cielos



Ducto en todo el edificio



Piso5: Baños



CROQUIS SIN ESCALA: TERRENO Y NIVELES DEL EDIFICIO



CROQUIS: UBICACIÓN
EN CUADRANTE URBANO PARAISO DE CARTAGO