

Número Nas:	5148616
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adjudicados

8	Observaciones generales
1	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

**Identificador predial de finca**

Finca 1	30103011296400
---------	----------------

**Localización**

Provincia	3° Cartago
Cantón	1° Cartago
Distrito	3° Carmen
Señas:	100 M NORTE Y 150 M OESTE DEL ASILO DE LA VEJEZ, EL CARMEN, CARTAGO.



**Resumen de informe**

Monto en letras:	(Setenta Y Cinco Millones Trescientos Catorce Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	---

Valor total:	₡	75 314 000,00
Valor de terreno:	₡	43 278 000,00
Valor construcción:	₡	32 036 000,00

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

Valuador:	Antonio Merayo Calderón	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; display: inline-block;">Perito Externo</div>
	Firma	

**8 Observaciones generales**

1. El inmueble no está siendo ocupado por el propietario.
2. La forma del terreno es irregular.
3. En la zona no hay alcantarillado sanitario.
4. La vivienda no cuenta con interruptor principal.
5. En la descripción de la vivienda se indica que el cableado eléctrico está parcialmente entubado.
6. En la valoración de construcciones, la vida útil remanente de al menos una de las obras se encuentra entre 20 y 30 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.

**1 Observaciones importantes**

1. La vivienda se encuentra en general en mal estado de conservación.

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

1. No se registran.

**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

## DETALLE DE OBSERVACIONES IMPORTANTES

1. Vivienda en mal estado de conservación.

La vivienda se encuentra abandonada presenta daños por vandalismo. Faltan los siguientes rubros: 1- Faltan todas las ventanas aluminio de dormitorios, cocina, sala , comedor. 2- Faltan todas las puertas internas y externas. 3- La Instalacion electrica daños parciales, faltan los disyuntores y tomacorrientes y apagadores. Posiblemente falta cable electrico. 4- Hay daños en el cielo raso de tablilla . 5- Tambien se observó daños en la cubierta de techo por donde aparentemente ingresaron. 5- Requiere pintura general. Falta limpieza.

## OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

1- El lote es esquinero. En la colindancia Este existe un Servidumbre de paso que le da acceso a unas vivienda. En el plano de catastro no se indica dicha servidumbre.

2- El inmueble se ubica en zona residencial . Cuenta con todos los servicios de indole urbano. Se encuentra cerca de la zona comercial de Cartago Centro. Hay escuelas y colegio cerca.

3- Existe una vivienda la cual presenta daños por vandalismo . Faltan acabados importantes tales como: 1- Faltan ventanas en todos los dormitorios, 2- Faltan todas las puertas internas y externas. 3- Hay daño en la instalacion electrica, faltan disyuntores, tomacorrientes , tomacorrientes y posiblemente falte cable electrico. 4- Hay daños en el cielo raso de tablilla de madera. 5- Requiere pintura y limpieza general.

4- El lote se encuentra ubicado en ZONA CATASTRAL. No presenta inconsistencias ni discrepancias con la informacion.

5- El valor de referencia del inmueble respecto al avaluo anterior es de C 92,525,000.00. El valor estimado del inmueble estimado el estado de conservacion y los daños por vandalismo es de C57,314,000.00. Se estima que el bien inmueble perdio un 18,60 % de su valor de referencia.

Informe de avalúo no agropecuario		BCR	Cod. 6404 V-2023.2																				
Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR																							
<b>SOLICITUD</b>	Unid. Ejecutora Solicitante: 187 Bienes Adjudicados	Tipo de Cambio (Venta BCCR):	€520,20																				
	# Nas / # Orden: 5148616	Tiene Construcciones? Si	Tipo: Vivienda																				
		Enfoque: Costo																					
		Fecha avalúo de referencia: 27/07/2021	Valor en avalúo de referencia: €92 525 000,00																				
<b>VALUADOR</b>	Valuador: Antonio Merayo Calderón	Teléfono: 8823-1450 / 2556-1914																					
	Empresa: Antonio Merayo Calderón	Correo electrónico: amerayo471@gmail.com																					
<b>FINCA</b>	País: Costa Rica Provincia: 3 Cartago Cantón: 1 Cartago Distrito: 3 Carmen																						
	Señas: 100 M NORTE Y 150 M OESTE DEL ASILO DE LA VEJEZ, EL CARMEN, CARTAGO.																						
	Latitud (CRTM 05) 1 091 560 N	Longitud (CRTM 05) 508 256 E	(Sistema de coordenadas geográficas: 9.87174, -83.92472)																				
	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>112964</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>30103011296400</td> <td>329,86 m<sup>2</sup></td> <td>C-0257119-1995</td> <td>329,86 m<sup>2</sup></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.	112964	0	0	30103011296400	329,86 m <sup>2</sup>	C-0257119-1995	329,86 m <sup>2</sup>	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.	112964	0	0	30103011296400	329,86 m <sup>2</sup>	C-0257119-1995	329,86 m <sup>2</sup>	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>112964</td> <td>N-S-E-O</td> <td>N Vivienda (s)</td> <td>S Calle pública</td> <td>E Servidumbre</td> <td>O Vivienda (s)</td> </tr> </tbody> </table>			Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca			1.	112964	N-S-E-O	N Vivienda (s)	S Calle pública	E Servidumbre	O Vivienda (s)								
Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca																					
1.	112964	N-S-E-O	N Vivienda (s)	S Calle pública	E Servidumbre	O Vivienda (s)																	
	Tiene gravámenes o anotaciones? No																						
	Uso propuesto del Avalúo: Otro	Especifique:	ACTUALIZAR EL VALOR DEL INMUEBLE. BIEN ADQUIRIDO																				
	Ocupación predominante: Otro	Comentarios:	LA VIVIENDA SE ENCUENTRA DESOCUPADA. PRESENTA DAÑOS POR BANDALISMO																				
	Uso actual: Residencial	Comentarios:	EXISTE UNA VIVIENDA EN MAL ESTADO. REQUIER REPARACIONES IMPORTANTES.																				
	El mayor y mejor uso es: Tal y como está																						
<b>TENDENCIAS Y VECINDARIO</b>	Tipo de zona: Urbana Tendencia de la zona: Mejorando Grado de consolidación: Entre 25% y 75% Uniformidad de antigüedad: Similar Tamaño: Similar Condición: Similar Cambio de uso de suelo: Poco probable Ocupación: Unifamiliar		Antigüedad de construcciones entre: 18 y 21 Años (+ -) Apreciación del mercado: Oferta: Media Tendencia del precio: Estable Hay Influencias adversas: No Distancia a: Escuelas: 400 m Colegios: 1000 m Transporte público: 200 m Comercio: 200 m Facilidades comunales: 200 m Instituciones gobierno: 500 m Parques: 500 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.).																						
	El inmueble se encuentra ubicado en zona residencial. Este cerca de la zona comercial de Cartago Centro. También hay Escuelas y Colegios cerca.																						
	Calificación del entorno: Clase media																						
<b>CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO</b>	Situación: Esquinero Frente: 17,03 m Área valorada: 329,86 m <sup>2</sup> Fuente: El plano de catastro y el estudio de registro Topografía predominante: Plana Nivel: Sobre nivel de calle Δ nivel (m): 0,5 Forma: Irregular Forma 2: Trapezoidal Pendiente: Plana Proximidad a cima de talud*: No aplica Proximidad a pie de talud*: No aplica Cuerpo de agua cercano*: Ninguno Riesgos aparentes: <input type="checkbox"/> Ninguno <input type="checkbox"/> Deslizamiento <input type="checkbox"/> Inundación <input type="checkbox"/> Otro		<b>CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO Y DE LA FINCA</b> Mejoras al terreno: <input type="checkbox"/> Muros <input type="checkbox"/> Calles <input type="checkbox"/> Terrazas <input type="checkbox"/> Otras: Uso de suelo: Residencial <input type="checkbox"/> Uso actual coincide con el de la zona?: Si Vista panorámica: No Punto de amarre: Medida en sitio congruente con plano de catastro Otras: <input type="checkbox"/> Cordon y caño <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/> Alumbrado público Alcantarillado: <input type="checkbox"/> Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Sanitario <input type="checkbox"/> Planta de tratamiento Disponibilidad de agua potable*: <input type="checkbox"/> Red externa <input type="checkbox"/> Pozo <input type="checkbox"/> Naciente Servicio eléctrico*: Si hay Comunicaciones: <input type="checkbox"/> TV Cable <input type="checkbox"/> Teléfono <input type="checkbox"/> Fibra óptica Servidumbres: <input type="checkbox"/> *Electricidad <input type="checkbox"/> *Alcantarilla <input type="checkbox"/> Paso <input type="checkbox"/> Agrícola <input type="checkbox"/> Otra (*) 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: €75 314 000,00	(Setenta Y Cinco Millones Trescientos Catorce 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.																					
<b>ANEXOS Y FOTOS</b>	Fecha de inspección: 15 de febrero de 2024	Otras inspecciones:																					
	<input type="checkbox"/> Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)	<input type="checkbox"/> Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)	<input type="checkbox"/> Anexo 1. Ubicación Google Earth																				
			<input type="checkbox"/> Anexo 2. Croquis Vivienda																				
			<input type="checkbox"/> Anexo 3.																				

## DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES PRINCIPALES



<b>Área de construcción (m<sup>2</sup>)</b>		<b>Tipo de propiedad:</b>	Vivienda de un nivel	<b>Techo:</b>	Estructura: Metal	Cubierta:	HG ondulado
Nivel Principal:	109,50 m <sup>2</sup>	<b>Estructura principal:</b>	Concreto	Condición:	Bueno	<b>Cielos:</b>	<input type="checkbox"/> Fibrocemento <input type="checkbox"/> Gypsum <input type="checkbox"/> Tablilla <input type="checkbox"/> Otro:
2do Nivel:		<b>Entrepiso:</b>	N/A	<b>Acabado externo:</b>	Repello y pintura	<b>Condición:</b>	Bueno
3er nivel:		<b>Escaleras:</b>	N/A	<b>Acabado interno:</b>	Repello y pintura	<b>Condición:</b>	Bueno
Otros:	91,70 m <sup>2</sup>	<b>Paredes externas:</b>	Bloques de concreto				
<b>Total:</b>	<b>201,20 m<sup>2</sup></b>	<b>Paredes internas:</b>	Bloques de concreto				

<b>Habitaciones (#)</b>	<b>Cuarto de servicio (#)</b>	<b>Baños completos (#)</b>	<b>Parqueos (#)</b>	
4	1	2	1	
		<b>Medios baños</b>		
		0		
* Si no tiene, indique 0 en la cantidad      ♦ Espacios para estacionamiento de vehículos				
<b>Puertas:</b>	<input type="checkbox"/> Madera sólida	<input type="checkbox"/> Madera comprimida	<input type="checkbox"/> Vidrio	<input type="checkbox"/> Otra <input type="checkbox"/> No hay
<b>Marco de ventanas:</b>	<input type="checkbox"/> Aluminio	<input type="checkbox"/> Madera	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Otra <input type="checkbox"/> No hay
<b>Pisos:</b>	<input type="checkbox"/> Alfombra	<input type="checkbox"/> Madera	<input type="checkbox"/> Laminado	<input type="checkbox"/> Concreto
	<input type="checkbox"/> Granito	<input type="checkbox"/> Porcelanato	<input type="checkbox"/> Cerámica	<input type="checkbox"/> Mármol
	<input type="checkbox"/> Terrazo	<input type="checkbox"/> Otro:		
<b>Enchapes de baños:</b>	<input type="checkbox"/> Cerámica	<input type="checkbox"/> Azulejo	<input type="checkbox"/> Porcelanato	<input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> No tiene
<b>Empotrados / Extras:</b>	<input type="checkbox"/> Portón eléctrico de cochera	<input type="checkbox"/> Aire central	<input type="checkbox"/> Bañera de hidromasaje	
	<input type="checkbox"/> Piscina	<input type="checkbox"/> Cerca eléctrica	<input type="checkbox"/> Sauna	<input type="checkbox"/> Plantilla vitrocerámica
	<input type="checkbox"/> CCTV	<input type="checkbox"/> Cableado estructurado	<input type="checkbox"/> Alarma	<input type="checkbox"/> Chimenea
	<input type="checkbox"/> Tragaluz	<input type="checkbox"/> Tanque de agua caliente	<input type="checkbox"/> Sistema de detección de incendio	
<b>Sistema mecánico:</b>	PVC			
<b>Canoas</b>	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> HG	<input type="checkbox"/> Otro:	<input type="checkbox"/> No tiene
<b>Bajantes</b>	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> HG	<input type="checkbox"/> Otro:	<input type="checkbox"/> No tiene
<b>Sistema eléctrico:</b>	Tiene caja de breakers? <input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No		<b>Canalización:</b>	Parcialmente entubada
	<input type="checkbox"/> 110 V	<input type="checkbox"/> 110 / 220 V	<b>Interruptor:</b>	No tiene.
<b>Comentarios:</b>	No se pudo ingresar a lo interno del cielo raso, para verificar instalacion			
<b>Mueble de cocina:</b>	<input type="checkbox"/> Madera	<input type="checkbox"/> Melamina	<input type="checkbox"/> Otro	<input type="checkbox"/> No tiene
<b>Sobre (mueble de cocina):</b>	<input type="checkbox"/> Granito	<input type="checkbox"/> Cuarzo	<input type="checkbox"/> Otro	concreto - ceramica <input type="checkbox"/> No tiene
<b>Loza sanitaria:</b>	<input type="checkbox"/> Económica	<input type="checkbox"/> Estándar	<input type="checkbox"/> De lujo	<input type="checkbox"/> No tiene
<b>Otros</b>	<input type="checkbox"/> Verjas	<input type="checkbox"/> A/C	<input type="checkbox"/> Tanque de gas	
	<input type="checkbox"/> Tanque de captación	<input type="checkbox"/> Paneles solares	<input type="checkbox"/> Otro:	
<b>Tapias:</b>	<input type="checkbox"/> Block	<input type="checkbox"/> Liviana	<input type="checkbox"/> Prefabricada	<input type="checkbox"/> Otra:
<b>Condición general:</b>	Malo (ver comentarios)		<b>Acabados:</b>	Estándar

<b>Sótanos / áticos</b>	
<b>Terrazas, balcones, otros</b>	
<b>Patio / Jardines</b>	
<b>Cocheras / Parqueos:</b>	<input type="checkbox"/> Cochera techada <input type="checkbox"/> Estacionamiento al aire libre
<b>Superficie de rodamiento:</b>	Cerámica / Porcelanato

**Observaciones:**  
Se trata de una vivienda en una planta. tiene: sala, comedor, cocina, 3 dormitorios, 2 baños, pilas y garaje. Actualmente la vivienda se encuentra abandonada. Se encuentra en mal estado de conservación debido al vandalismo que ha desmantelado la vivienda por estar desocupada. Requiere de reparaciones importantes: No tiene puertas internas ni externas. No tiene ventanas ni puertas corredizas de vidrio en sala. No tiene breaker, no tiene tomacorrientes ni apagadores. Posiblemente falta cableado eléctrico.

**Reparaciones Interiores / Daños:** Sí  
La vivienda requiere de reparaciones en acabados, causadas por vandalismo. Faltan todas las puertas internas y externas. Falta todas las ventanas de aluminio y vidrio. Falta una puerta doble corrediza en sala. La instalación eléctrica le faltan los breaker, los tomacorrientes, apagadores y posiblemente parte del cable eléctrico. Faltan algunas laminas de la cubierta de techo por donde posiblemente ingresaron a la vivienda. Hay daños en el cielo raso de tablilla de madera en la zona de sala. Se observan filtraciones en canoas y bajantes. La lluvia ingresa en la zona de garaje. Faltan laminas de cubierta de techo

**Humedad / Fuga de Agua:** No

Nivel:	Principal	Segundo	Tercero	Sótano
Vestíbulo	0			
Sala	1			
Comedor	1			
Cocina	1			
Baño completo	1			
Medio baño	1			
Habitación	4			
Sala de TV	0			
Lavandería	2			
Garaje	1			
Terraza	1			
Corredor frontal	1			
<b># de módulos</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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	329,86	131 200,00			1,00	131 200,00	43 277 632,00
2								
3								
4								
Área Total (m <sup>2</sup> )		329,86		Total valor de terreno (c)*			₡	43 278 000,00

\*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 (€)	<b>€69 958 000,00</b>
	VRE Total (€)	<b>€33 605 000,00</b>

No.	*	Detalle de construcción	Año de construcción	Edad (años)	VU (años)	Unidad	Dimensiones	VRN Unit (€/m²)	► VRN Total (€)	Estado	F <sub>f</sub>	Fe	Fd	Factor Total	VU Rem (años)	VNR Unit (€/m²)	► VNR (€)	► VRE Total (€)	Sistema Eléctrico entubado?	Tiene caja de breakers?
<b>Detalle de construcciones</b>									<b>€69 958 000,0</b>						<b>31,0</b>		<b>€32 036 000,0</b>	<b>€33 605 000,0</b>		
1.		<b>Casa Habitación</b>							<b>€69 958 000,0</b>								<b>€32 036 000,0</b>	<b>€33 605 000,0</b>	Parcial	No
1.1.		Vivienda	2003	21	65	m²	109,5	€365 000,0	€39 968 000,0	Regular	0,95	0,60	0,786	0,448	31	€163 520,00	€17 922 000,0	€18 865 000,0		
1.2.		Garaje y Terraza	2003	21	65	m²	55,9	€280 000,0	€15 652 000,0	Regular	0,95	0,60	0,786	0,448	31	€125 440,00	€7 019 000,0	€7 388 000,0		
1.3.		Tendido y Pilas	2006	18	65	m²	23,3	€250 000,0	€5 825 000,0	Regular	0,95	0,60	0,823	0,469	32	€117 250,00	€2 734 000,0	€2 878 000,0		
1.4.		Ampliación Dormitorio	2006	18	65	m²	12,5	€365 000,0	€4 563 000,0	Regular	0,95	0,60	0,823	0,469	32	€171 185,00	€2 141 000,0	€2 254 000,0		
1.5.		Tapias y verjas frontales	2003	21	50	m	17,0	€100 000,0	€1 700 000,0	Bueno	1,00	0,80	0,702	0,562	28	€56 200,00	€955 000,0	€955 000,0		
1.6.		Tapia lateral Este	2003	21	50	m	18,0	€125 000,0	€2 250 000,0	Bueno	1,00	0,80	0,702	0,562	28	€70 250,00	€1 265 000,0	€1 265 000,0		

\*\* 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 2023. Casa tipo VC-03. C365,000.00/m2. Vida Útil = 65 años

DEFINICIONES	Estado	Fe	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	0,80	Requiere sustituciones de algunos acabados.
	Malo	0,60	Podría requerir reparaciones estructurales importantes y / o sustitución de muchos acabados.
	Muy malo		0,40
	Demolición	0,20	Total estado de deterioro.
0,00			

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

<b>VU Rem:</b>	Vida útil remanente.
<b>VRN:</b>	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.
<b>VNR:</b>	Valor Neto de reposición: Corresponde al valor depreciado de las construcciones considerando ajustes por obsolescencia funcional ó económica, en caso de que apliquen.
<b>VRE:</b>	Valor real Efectivo: Corresponde al valor depreciado de las construcciones sin considerar ajustes por obsolescencia funcional ó económica.
<b>F<sub>f</sub>:</b>	Factor desvalorizante por obsolescencia y/o funcionalidad.
<b>Fe:</b>	Factor de depreciación por estado de conservación.
<b>Fd:</b>	Factor de depreciación por edad y vida útil.



Vista Frontal



Vista lateral. Colindancia este. servidumbre



Vista lateral, tapia lateral, servidumbre de paso



Garaje y terraza



Sala Comedor, faltan ventanas y puertas



Dormitorio, faltan ventanas



Dormitorio, faltan ventanas



Cocina, faltan ventanas



Dormitorio, faltan puertas internas



Dormitorio, falta lavatorio



Patio tendido y pilas





Pilas



Terraza, faltan ventanas



Dormitorio



Daños en cubierta techo y cielo raso



Daños en cielo raso tablilla sala comedor



Faltan puerta en dormitorio



Faltan ventanas en dormitorios



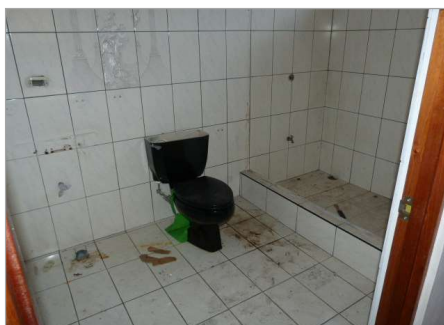
Faltan ventanas en cocina



Faltan ventanas en dormitorio



Caja de breaker sin disyuntores



Piezas sanitarias mal estado



Faltan puertas internas



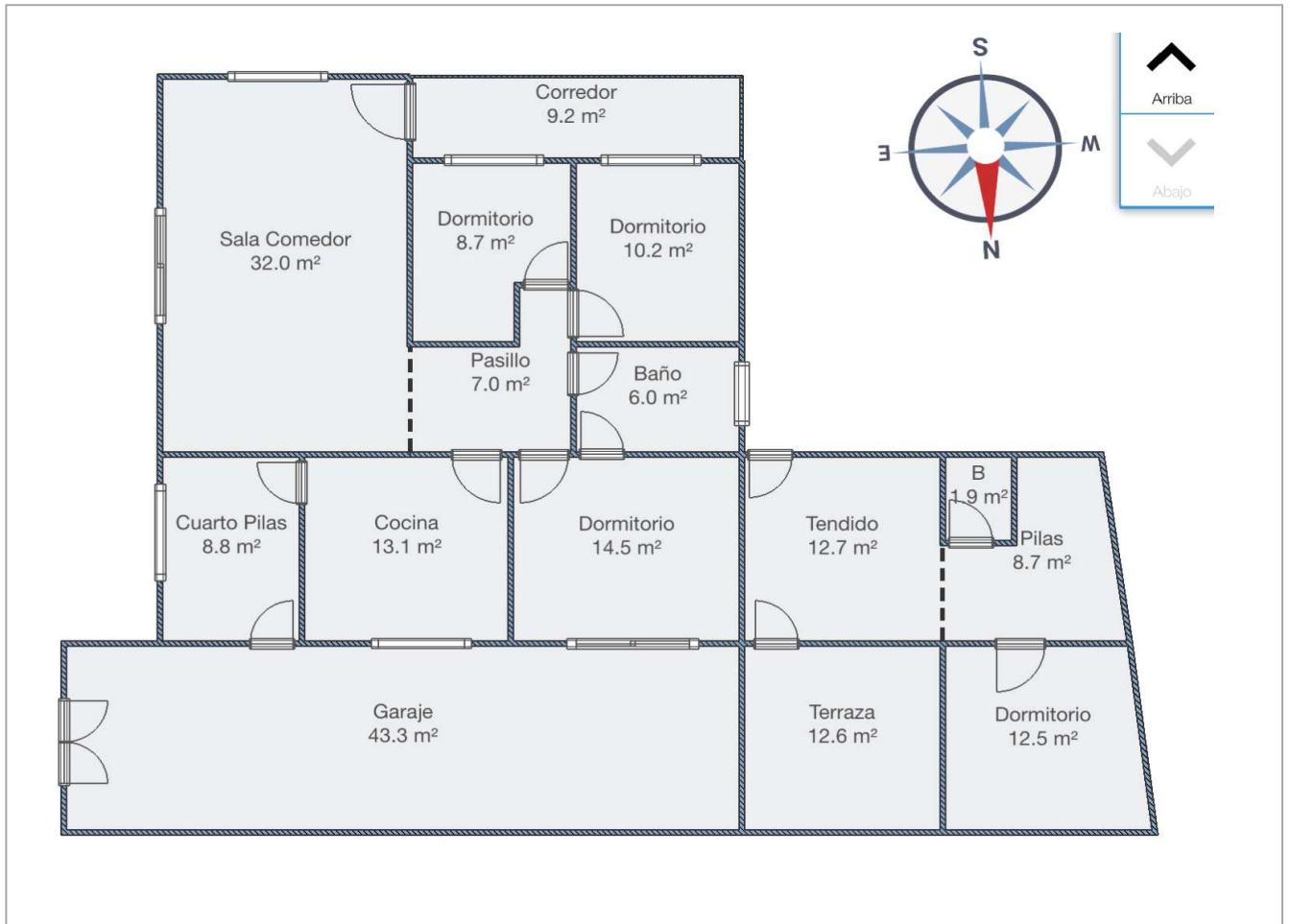
Ubicación tomada de Google Earth



ANEXO 1: UBICACIÓN GOOGLE EARTH

UBICACION

DISTRIBUCION INTERNA VIVIENDA



Croquis distribucion interna