VALECUADOR	BPD-2026-URB-VALECUADOR-COACTIVA-BP-008291-II-2022-0001
	SOLICITADO POR: ORGANO EJECUTOR DE COACTIVA DEL BANCO DEL PACIFICO S.A.
	3/3/2026
	INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO
SUPERINTENDENCIA DE BANCOS:	PVQ-2021-02168
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS:	SCVS-RNP-782



BIEN INMUEBLE:	Casa 55 que forma parte del Conjunto Habitacional Acuarela II.		
DIRECCION EN SITIO:	Casa 55 que forma parte del Conjunto Habitacional Acuarela II, situado en la Calle Sebastián Benalcázar, parroquia Conocoto, provincia Pichincha, República del Ecuador.		
DIRECCION SEGÚN CERTIFICADO DE GRAVAMEN DEL INMUEBLE:	*Certificado de Gravamen del Inmueble - Número de Certificado: 4163906: "...Conjunto Habitacional Acuarela II, construido en el LOTE NUMERO UNO PRODUCTO DE LA SUBDIVISION DEL LOTE PRODUCTO DE LA UNIFICACION DEL Lote UNO del fraccionamiento del lote de terreno número CINCO, situado en la parroquia CONOCOTO de este cantón Y DEL LOTE de terreno número DOS producto de la Subdivisión de LA PARTE SOBRANTE del Inmueble situado en la parroquia CONOCOTO, de este cantón..."*		
PAIS:	Ecuador		
	ANTERIOR	ACTUAL	
PROVÍNCIA:	Pichincha	17	Pichincha
CANTÓN:	Quito	1	Quito
PARROQUIA:	Conocoto	56	Conocoto
CLAVE CATASTRAL:	1701105600400544136	PREDIO:	3648344
PROPIETARIOS:	FERNANDEZ GUZMAN JORGE EDUARDO Y MENA RUEDA JENNY CAROLINA		
REPRESENTANTE LEGAL:	N/A		
C.C/RUC:	1709396830 y 0704991330		
SOLICITANTE:	Órgano Ejecutor de Coactiva del Banco del Pacífico S.A.		
EXPEDIENTE:	BP-008291-II-2022		
FECHA DE SOLICITUD:	jueves, 26 de febrero de 2026		
FECHA DE INSPECCION:	viernes, 27 de febrero de 2026		
FECHA DE INFORME:	martes, 3 de marzo de 2026		

VALECUADOR	BPD-2026-URB-VALECUADOR-COACTIVA-BP-008291-II-2022-0001		
1.- DATOS DEL AVALÚO			
1.1.- Valuador:	Empresa:	Valecuador S.A.	
	Perito:	Arq. José Rene López Cedeño	
	Asistente:	Ing. José R. López Chávez	
1.2.- Inmueble que se Valua:	Tipo de bien:	Inmueble	
	Subtipo de bien:	Régimen del propiedad horizontal	
1.3.- Régimen de Propiedad:	Colectiva - Propiedad horizontal / Vivienda unifamiliar		
1.4.- Objeto del Avalúo:	Estimar el justo valor de mercado.	1.5 Propósito del avalúo:	Juicio de coactivas
1.6.- Documentos Suministrados para el Avalúo:	Acta de Posesión Perito Avaluador (Fecha: 20 de febrero del 2026). Providencia #7095503 - Expendiente BP-008291-II-2022 (Fecha: 12 de febrero del 2026). Acta de Embargo - Expediente BP-008291-II-2022 (Fecha: 28 de abril del 2023). Certificado de Gravamen del Inmueble - Número de Certificado: 4163906 (Fecha: 21 de noviembre del 2025). Acta de Embargo - N° de Inscripción 61 (Fecha: 10 de febrero del 2026). Acta de Sorteo - Coactiva Banco del Pacífico S.A. (Fecha: 11 de febrero del 2026).		
2.- TITULACIÓN			
2.1.- Propietarios:	FERNANDEZ GUZMAN JORGE EDUARDO Y MENA RUEDA JENNY CAROLINA		
2.2.- Título de Adquisición:	Con Fecha de Inscripción: 1 de Agosto de 2018 a las 11:01 Nro. Inscripción: 995603 Fecha de Repertorio: 30 de Julio de 2018 a las 11:14 Nro. Repertorio: 2018060593 del Libro: HIPOTECA, consta inscrita la escritura de HIPOTECA ABIERTA otorgada ante el NOTARIO TRIGESIMO QUINTO de QUITO con fecha 10 de Julio del 2018, de la cual los cónyuges JORGE EDUARDO FERNANDEZ GUZMAN y JENNY CAROLINA MENA RUEDA, por sus propios derechos, para garantizar al BANCO DEL PACIFICO S.A., legalmente representado, por todas las obligaciones contraídas y que contrajeren en lo sucesivo, así como por los préstamos que se les conceda en lo posterior, CONSTITUYEN primera hipoteca abierta, sobre el inmueble relacionado.		
3.- CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR			
3.1.- Características urbanas:			
3.1.1.- Sector Catastral:	Norte: Calle José De La Cuadra; Sur: Calle Sebastián Benalcázar; Este: Calle Fermín Cevallos; Oeste: Calle José De La Cuadra.		
3.1.2.- Sectores Próximos:	Inmueble ubicado aproximadamente a 310 metros de Reservorio de Guangopolo, a 300 metros de Unidad Educativa San Luis Gonzaga, a 700 metros de Iglesia Católica San Juan Bautista de La Armenia, a 530 metros de Central Guangopolo CELEC EP Termopichincha, a un kilómetro de Parque Metropolitano La Armenia y Unidad de Protección de Medio Ambiente, cercanía con conjuntos/urbanizaciones residenciales y comercios.		
3.1.3.- Clasificación de la Zona:	zona en proceso de consolidación		
3.1.4.- Tipo de Construcción Predominante:	Residencial de hormigón armado		
3.1.5 Grado o nivel de consolidación en la zona	medio		
3.1.6.- Densidad Poblacional:	media densidad poblacional	medio nivel socio económico	
3.1.7.- Vías de Acceso/Accesibilidad y Movilidad:	tipo de vía:	vía vehicular	
	capacidad vial:	vía secundaria	
	condición de la vía:	vía asfaltada	
	calle 1:	Calle Sebastián Benalcázar	
3.1.8.- Servicios Públicos y Equipamiento Urbano:	Agua potable:	Sí	
	Energía eléctrica:	Sí	
	Alcantarillado:	Sí	
	Servicio de recolección de basura:	Sí	
	Telefonía:	Sí	
	Seguridad:	Sí	
	Aceras y bordillos:	Sí	
	Transporte:	El inmueble se encuentra ubicado cercano de Avenida General Rumiñahui que cuenta con varias paradas de buses (acceso a transporte público y privado).	
	Equipamiento urbano: El inmueble se encuentra en un sector con acceso a diversos servicios e infraestructura urbana, como centros educativos, centros religiosos, comercio, transporte público, atención médica y espacios recreativos. La cercanía a vías principales, equipamientos y zonas residenciales.		
3.1.9.- Actividad Económica del Inmueble:	Residencial		
3.1.10.- Proyecciones de Servicios Públicos y Equipamiento Urbano:	El conjunto se ubica cercano del reservorio de Guangopolo, Colegio Gonzaga, Parque Metropolitano de la Armenia y a la Autopista General Rumiñahui, rodeada principalmente de viviendas y urbanizaciones.		
3.1.11.- Seguridad riesgos y conflictos de convivencia:	No existe riesgos aparentes en inspección realizada en el inmueble y zona, no se determinan riesgos naturales u otros que afecten el inmueble.		
3.1.12.- Arborización y Medio Ambiente:	Áreas verdes naturales de la Urbanización y del sector, zona con arborización nativa y plantada.		

3.2.- Descripción del Terreno:

3.2.1.- Ubicación Geográfica:	Las coordenadas georreferénciales del inmueble en estudio son:			
	Latitud	-0.270912°	Longitud	-78.456399°

3.2.2.- Tramo de la Calle, Calles Transversales Limítrofes y Orientación:

Acceso vehicular por Calle Sebastián Benalcázar y calle interna del Conjunto Acuarela II (Calle De Los Bambús). Inmueble en sentido Este-Oeste.

3.2.3.- Linderos, Dimensiones y Área:

INMUEBLE:	Casa 55 que forma parte del Conjunto Habitacional Acuarela II, situado en la Calle Sebastián Benalcázar, parroquia Conocoto, provincia Pichincha, República del Ecuador.

Linderos Generales		Según Documento	Según Sitio
NORTE:	en cincuenta y siete punto veinte metros, con área verde,	57,20 m	57,20 m
SUR:	en ochenta y nueve punto noventa metros, con calle Sebastián Benalcázar,	89,90 m	89,90 m
ESTE:	en ciento sesenta y nueve punto noventa y ocho metros con lote dos,	169,98 m	169,98 m
OESTE:	en ciento ochenta y ocho punto cuarenta metros con propiedad particular	188,40 m	188,40 m
	ÁREA TOTAL DEL TERRENO:	13393,41 m²	13393,41 m²
	DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:		0,00 m²
	DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:		0,00%

Linderos Particulares: Casa 55 PB (Nivel -2.14) - Alícuota 0.3132%		Según Documento	Según Sitio
Norte(m):	0.44Circ. Peat, 6.36 Casa 54PB,	6,80 m	6,80 m
Sur(m):	6.70 Estacionamiento 55;	6,70 m	6,70 m
Este (m):	3.35 Cir. Peat. 2.73 Circ. Peat,	6,08 m	6,08 m
Oeste (m):	5.93 Patio Casa 55;	5,93 m	5,93 m
Superior (m²):	33.27 casa 55 PA, 6.48 Casa 55 P3a;	39,75 m²	39,75 m²
Inferior (m²):	39.75 Suelo Firme	39,75 m²	39,75 m²
	ÁREA TOTAL DEL TERRENO:	39,75 m²	39,75 m²
	DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:		0,00 m²
	DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:		0,00%

Linderos Particulares: Casa 55 PA (Nivel +0.56) - Alícuota 0.2799%		Según Documento	Según Sitio
Norte(m):	7.0 Casa 54 PA,	7,00 m	7,00 m
Sur(m):	4.90 vacio estacionam. 55, 1.30 vacio Casa 55 PB, 0.30 vacio estacionam. 55, 0.30 vacio Circ. Peat;	7,00 m	7,00 m
Este (m):	0.15 vacio circ. Peat, 3.02 vacio casa 55PB, 2.90 vacio Circ. Peat,	6,07 m	6,07 m
Oeste (m):	5.93 vacio Patio Casa 55;	5,93 m	5,93 m
Superior (m²):	30.06 Casa 55 P3a, 5.46 terr. Casa 55;	35,52 m²	35,52 m²
Inferior (m²):	33.27 Casa 55 PB, 2.25 Circ. Peat	35,52 m²	35,52 m²
	ÁREA TOTAL DEL TERRENO:	35,52 m²	35,52 m²
	DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:		0,00 m²
	DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:		0,00%

Linderos Particulares: Casa 55 P3A (Nivel +3.26) - Alícuota 0.2747%		Según Documento	Según Sitio
Norte(m):	4.30 casa 54 P3a, 2.70 vacio terraza C 55;	7,00 m	7,00 m
Sur(m):	6.70 vacio Estacionam 55. 0.30 vacio circ. Peat;	7,00 m	7,00 m
Este (m):	3.35 Vacio Circ. Peat, 2.73 Vacio Crc. Peat,	6,08 m	6,08 m
Oeste (m):	2.12 terraza casa 55, 3.80 Vacio patio casa 55, 0.15 Vacio Estacionam 55;	6,07 m	6,07 m
Superior (m²):	34.86 terr. Inacc;	34,86 m²	34,86 m²
Inferior (m²):	30.06 casa 55 PA, 4.80 Casa 55 PB	34,86 m²	34,86 m²
	ÁREA TOTAL DEL TERRENO:	34,86 m²	34,86 m²
	DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:		0,00 m²
	DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:		0,00%

Linderos Particulares: Terraza Casa 55 (Nivel +3.26) - Alícuota 0.0430%		Según Documento	Según Sitio
Norte(m):	2.70 terraza casa 54;	2,70 m	2,70 m
Sur(m):	2.70 casa 55 P3a;	2,70 m	2,70 m
Este (m):	2.12 casa 55 P3a;	2,12 m	2,12 m
Oeste (m):	2.12 vacio Patio casa 55;	2,12 m	2,12 m
Superior (m²):	5.46 cielo abierto;	5,46 m²	5,46 m²
Inferior (m²):	5.46 casa 55 PA	5,46 m²	5,46 m²
	ÁREA TOTAL DEL TERRENO:	5,46 m²	5,46 m²
	DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:		0,00 m²
	DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:		0,00%

Linderos Particulares: Patio Casa 55 (Nivel -2.32) - Alícuota 0.1483%		Según Documento	Según Sitio
Norte(m):	3.24 Patio casa 54 PB;	3,24 m	3,24 m
Sur(m):	3.12 Estacionam 55,	3,12 m	3,12 m
Este (m):	5.93 casa 55 PB,	5,93 m	5,93 m
Oeste (m):	5.93 Propiedad Part,	5,93 m	5,93 m
Superior (m²):	18.83 Cielo abierto	18,83 m²	18,83 m²
Inferior (m²):	18.83 suelo firme	18,83 m²	18,83 m²
	ÁREA TOTAL DEL TERRENO:	18,83 m²	18,83 m²
	DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:		0,00 m²
	DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:		0,00%

Linderos Particulares: Estacionamiento Casa 55 (Nivel -2.32) - Alícuota 0.2517%		Según Documento	Según Sitio
Norte(m):	6.70 casa 55 PB, 3.12 patio casa 55;	9,82 m	9,82 m
Sur(m):	9.82 estacionam 58;	9,82 m	9,82 m
Este (m):	3.18 Circ Peat, 0.15 casa 55 PB;	3,33 m	3,33 m
Oeste (m):	3.25 propiedad part;	3,25 m	3,25 m
Superior (m²):	31.95 Cielo Abierto;	31,95 m²	31,95 m²
Inferior (m²):	31.95 suelo firme	31,95 m²	31,95 m²
	ÁREA TOTAL DEL TERRENO:	31,95 m²	31,95 m²
	DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:		0,00 m²
	DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:		0,00%

Observaciones:	1.- Linderos generales: No existe diferencia entre áreas de Certificado de Gravamen del Inmueble - Número de Certificado: 4163906 y levantamiento realizado en sitio.
	2.- Linderos particulares: Según el Acta de Embargo y el Certificado de Gravamen N° 4163906. Se procedió a la descripción de los linderos con base en el Acta de Embargo; no obstante, tras cotejar la información con el Certificado de Gravamen, se interpretaron discrepancias originadas por la falta de legibilidad en el cuadro de linderos de dicho certificado.

3.2.4.- Configuración y Topografía:

Forma:	Irregular
Topografía:	Plana
Ubicación:	Esquinera

3.2.5.- Características Panorámicas:

Inmueble ubicado en zona aparentemente tranquila, vista del inmueble es hacia edificaciones colindantes del mismo sector.

3.2.6.- Servidumbre o Restricciones:

No se determinan servidumbres, afectaciones u otro tipo de riesgos acorde a inspección e información recibida.

3.2.7.- Uso Actual:

Residencial

4.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:

Lote de terreno y construcciones.

4.1.- Cuadro de áreas y alícuotas:

Ítem	Descripción	Avance de obra	Área (m²) Cubierta	Abierta	sin detallar/total	Alícuota
	Obras principales					
1	Casa 55 PB	100,00%	39,75		39,75	0,3132%
2	Casa 55 PA	100,00%	35,52		35,52	0,2799%
3	Casa 55 P3a	100,00%	34,86		34,86	0,2747%
	Obras complementarias					
1	Terraza Casa 55	100,00%		5,46	5,46	0,0430%
2	Patio Casa 55	100,00%		18,83	18,83	0,1483%
3	Estacionamiento 55	100,00%		31,95	31,95	0,2517%
	Total de Avance de Obra	100,00%	110,13	56,24	Total Alícuota	1,3108%

4.1.1.- Distribución de Ambientes:

Distribución Funcional Inmueble:

Casa 55 PB:	Sala, comedor, cocina y baño social
Casa 55 PA:	Dormitorio máster con baño máster y estudio
Casa 55 P3a:	Dormitorio 1, dormitorio 2, baño completo compartido y terraza
Exteriores Casa 55	Estacionamiento (capacidad dos autos) y patio (área de máquinas)

VALECUADOR	BPD-2026-URB-VALECUADOR-COACTIVA-BP-008291-II-2022-0001

4.1.2.- Especificaciones Técnicas Básicas

DESCRIPCION:	CASA 55
ESTRUCTURA / TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	Hormigón armado
PISOS:	Contrapiso de hormigón armado
SOBREPISOS:	PB: cerámica; PA y P3a: piso flotante en dormitorios / cerámica en baños y terraza
ESCALERAS:	Hormigón armado con recubrimiento de piso flotante
CUBIERTA:	Losa de hormigón armado
PAREDES EXTERIORES:	Bloque de cemento vibropensado enlucida y pintada
PAREDES INTERIORES:	Bloque de cemento vibropensado enlucida y pintada, recubrimiento de cerámica en área húmedas
PUERTAS EXTERIORES:	MDF
PUERTAS INTERIORES:	MDF
CERRADURAS:	Marca FANAL
VENTANAS:	Aluminio y vidrio
MESONES DE COCINA:	Granito
MUEBLES DE COCINA:	MDF
CLÓSET:	MDF
MESONES DE BAÑOS:	MDF
PIEZAS SANITARIAS PROCED:	Edesa
GRIFERIA:	Edesa
INSTALACIONES ELÉCTRICAS:	Empotradas
PIEZAS ELÉCTRICAS:	Empotradas
INSTALACIONES SANITARIAS:	Empotradas
INSTALACIONES AGUA POTABLE:	Empotradas
INSTALACIONES A/A:	No posee
PINTURA EXTERIOR:	Elastomérica
PINTURA INTERIOR:	Caucho
INTERNET:	Sí posee
TV POR CABLE:	Sí posee
GAS CENTRALIZADO:	No posee
INSTALACIONES ESPECIALES:	No posee

4.2.- Detalles Generales del Bien Inmueble:

Número de Ambientes:	9	Número de Dormitorio:	3	Número de Baños/Medio Baños:	3,0
Número de Niveles De La Unidad Vendida:	3	Número de Estacionamientos:	1	Número de Líneas Telefónicas del Inmueble:	1
Ascensor:	No	Vivienda Multifamiliar:	No	Número de Pisos:	3
Altura del Inmueble:	9,00 m	Piscina:	Sí	Calidad de acabados	Buena

4.3.- Características de Edad del Bien Inmueble

Año de Construcción:	2017	Edad del inmueble: (Aproximada)	9	Vida Útil (Años):	65
vivienda pertenece al primer uso		No		Avance de obra:	100,00%

4.4.- Características Conservación y Mantenimiento:

Conservación	Intermedio	Mantenimiento	Bueno	Deficiencias Relevantes	ninguna

4.5.- Características de Implantación de la Construcción

AISLADA	X	ADOSADA		CONTINUA		PAREADA	

VALECUADOR	BPD-2026-URB-VALECUADOR-COACTIVA-BP-008291-II-2022-0001

5.-REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS

5.1 Normas Específicas:

Zonificación municipal:	A67 (A1003-35)	Retiro posterior:	3,00 m	COS TOTAL:	105%
Lote mínimo:	1000,00 m²	Retiro entre bloques:	6,00 m	Forma de ocupación:	(A) Aislada
Frente mínimo:	25,00 m	Altura de pisos:	12,00 m	Uso de suelo:	(RUB-2) Residecial Urbano de Baja Densidad Tipo 2
Retiro frontal:	5,00 m	Número de pisos:	3	Clasificación de suelo:	(SU) Suelo Urbano
Retiro lateral:	3,00 m	COS PB:	35%	Factibilidad de servicios básicos:	SI

5.2.- AFECTACIONES VIALES:

No se determinan afectaciones viales.

5.3 Otros Aspectos:

Sector con obras de infraestructura completa.

6.- CONSIDERACIONES GENERALES:

Para determinar el valor del terreno, construcciones y mejoras incorporadas al suelo; en su valoración por m²; se ha considerado los siguientes factores:

CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO / FUENTES DE INFORMACIÓN y CONSULTA: Para el presente informe de avalúo se ha realizado un estudio de mercado inmobiliario en la zona donde se han localizado varios inmuebles en venta de similares o semejantes características. Se aplica el enfoque de mercado usando el método comparativo. Los datos considerados en el presente cálculo han sido validados con consultas directas en el sector y zona, lo que se a reflejado en el valor establecido u obtenido. Se excluyen muestras que se encuentran fuera de mercado, las cuales no han sido tomadas en el proceso del presente cuadro de cálculo.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS / DETALLAR LA METODOLOGÍA UTILIZADA QUE DEBERÁ SER DESCRITA DE MANERA CLARA y PRECISA :

Valoración del suelo: Método Comparativo o de Mercado: Consiste en obtener el valor de mercado del objeto en estudio o investigación de otros bienes inmuebles semejantes y/o comparables y aplicar proceso de homogenización para obtener el precio base a ser aplicado en la valoración del inmueble. Entre los factores aplicados tenemos: f. fuente, f. tamaño, f. ubicación, f. topografía, f. frente-fondo, f. forma, y otros que ameriten acorde a las circunstancias y estudio de valoración.

7.- ESTUDIO DE MERCADO:

Para determinar el valor del terreno y construcción se han tomado como referencia lotes cercanos al inmueble materia del presente informe y afectándolos de acuerdo a su tamaño, ubicación, infraestructura, etc.; además se considera la base de datos personales de estudios de valores unitarios del suelo y para la construcción se considera costos directos, indirectos, referencias de aepa y cámara de construcción.

8.- METODOLOGÍA UTILIZADA PARA LA VALORACIÓN:

El presente avalúo se realiza de conformidad con los criterios y metodología aceptados internacionalmente para el tipo de inmueble en estudio, y su espacio de negociación se establece considerando los resultados de una investigación exhaustiva de mercado de la construcción e inmobiliario, en condiciones actuales con perspectivas físicas, políticas, sociales y jurídicas del inmueble.

8.1.- TERRENO: La valoración del terreno se realizó a partir de las referencias encontradas y se aplica el siguiente método:
Comparativo o de mercado, estudio de mercado inmobiliario, homogenización, obtención de precio base, acorde a referencias, consideran valores no especulativos, aplica factor fuente, revisión y análisis de valores de mercado en oferta a fin de considerar sus caracteristicas que permitan correcta homologación; se definen sus variables cuantitativas y cualitativas; se consideran la normativa o regulación municipal vigente. Para valorar terreno se realizó reconocimiento general de la zona y entorno donde se ubica el bien inmueble valorado.

8.2.- CONSTRUCCIONES: El valor de la construcción se considera los costos directos e indirectos de construcción. Para el cálculo del costo de reemplazamiento "Método del costo", se suma de las inversiones necesarias para reemplazar, en la fecha de la valoración, por otra construcción semejante o comparable a nuevo con sus mismas características de tipología, ambientes y acabados. Referencia: costos referenciales para la construcción del DM Quito elaborado por AEPA y Revista "CONSTRUCCION" elaborado por Cámara de la Industria de la Construcción CAMICON, ajustados a la zona de estudio; además de criterios técnicos de manuales de tasación de autores como Oscar Borrero, considerados los aplicables a nuestro medio y entorno.
La valoración técnica se sustenta en un reconocimiento de campo pormenorizado, mediante el cual se efectuó la inspección y verificación del inmueble y su entorno. Pese a que no se obtuvo acceso al interior de la Casa 55 del Conjunto Habitacional Acuarela II, debido a la imposibilidad de contactar al coactivado, Sr. Jorge Eduardo Fernández Guzmán (099 258 2308), el análisis se complementó con la data técnica suministrada por el Departamento de Coactivas de Banco Pacífico S.A.. Asimismo, se consideró la información proporcionada por el depositario judicial, Lic. Manuel Arias, y el Informe de Valoración previo suscrito por el Arq. Andrés Cárdenas Oleas con fecha 18 de noviembre de 2024.

VALECUADOR	BPD-2026-URB-VALECUADOR-COACTIVA-BP-008291-II-2022-0001

9.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO AL ESTADO ACTUAL: TERRENO + CONSTRUCCIONES + COMPLEMENTARIAS:

Considerando las características físicas del inmueble a la fecha, podemos establecer el siguiente valor:

ÍTEM	INMUEBLES						
AVALÚO DEL TERRENO:							
		Área total	Valor m²	Valor total del terreno	Alícuota	Área proporcional	Valor proporcional del terreno
1	Terreno	13393,41 m²	$ 78,15	$ 1.046.694,99	1,3108%	175,56 m²	$ 13.720,08
						VALOR FÍSICO DEL TERRENO:	$ 13.720,08
		Área	Valor unitario	Valor de reposición	% Depreciación	Valor unitario	Valor al estado actual
AVALÚO DE LAS OBRAS PRINCIPALES:							
1	Casa 55 PB	39,75 m²	$ 696,12	$ 27.670,91	14,19%	$ 605,27	$ 24.059,45
2	Casa 55 PA	35,52 m²	$ 696,12	$ 24.726,31	14,19%	$ 605,27	$ 21.499,16
3	Casa 55 P3a	34,86 m²	$ 696,12	$ 24.266,87	14,19%	$ 605,27	$ 21.099,68
	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	110,13 m²					
				COSTO DE REPOSICIÓN - EDIFICACIONES:	$ 76.664,09		
						COSTO FÍSICO DE LAS OBRAS PRINCIPALES:	$ 66.658,29
AVALÚO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:							
1	Terraza Casa 55	5,46 m²	$208,84	$ 1.140,28	14,19%	$ 181,59	$ 991,46
2	Patio Casa 55	18,83 m²	$55,69	$ 1.048,56	14,19%	$ 48,42	$ 911,70
3	Estacionamiento 55	31,95 m²	$243,64	$ 7.784,31	14,19%	$ 211,84	$ 6.768,34
				COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:	$ 9.973,15		
						COSTO FÍSICO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:	$ 8.671,5[illegible]
				9.1 COSTO DE REPOSICIÓN - EDIFICACIONES:	$ 86.637,24		
9.1.1.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS:							$89.049,87

SON: OCHENTA Y NUEVE MIL CUARENTA Y NUEVE, CON 87/100 DÓLARES AMERICANOS.

VALECUADOR	BPD-2026-URB-VALECUADOR-COACTIVA-BP-008291-II-2022-0001

10.- VALOR DE MERCADO O AVALÚO DE MERCADO:

El valor de mercado se refiere al precio que un comprador estaría dispuesto a pagar por un activo en un mercado determinado en un momento dado. En términos generales, se puede definir como la estimación del precio justo de un bien o servicio en un mercado libre y competitivo en condiciones normales de la economía de nuestro país.

11.- VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:

Casa 55 que forma parte del Conjunto Habitacional Acuarela II, situado en la Calle Sebastián Benalcázar, parroquia Conocoto, provincia Pichincha, República del Ecuador.

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR UNT. CON FACTOR COMERCIAL o VALOR UNT.	FACTOR COMERCIAL	VALOR AL ESTADO ACTUAL o VALOR UNT CON F.C.	VALOR DE MERCADO
Terreno	175,56 m²	$ 78,15	1	$ 13.720,08	$ 13.720,08
				VALOR COMERCIAL DEL TERRENO:	**$ 13.720,08**
Casa 55 PB	39,75 m²	$ 605,27	1	$ 24.059,45	$ 24.059,45
Casa 55 PA	35,52 m²	$ 605,27	1	$ 21.499,16	$ 21.499,16
Casa 55 P3a	34,86 m²	$ 605,27	1	$ 21.099,68	$ 21.099,68
				VALOR COMERCIAL DE LAS OBRAS PRINCIPALES:	**$ 66.658,29**
Terraza Casa 55	5,46 m²	$ 181,59	1	$ 991,46	$ 991,46
Patio Casa 55	18,83 m²	$ 48,42	1	$ 911,70	$ 911,70
Estacionamiento 55	31,95 m²	$ 211,84	1	$ 6.768,34	$ 6.768,34
				VALOR COMERCIAL DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:	**$ 8.671,50**
11.1.-VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:					**$ 89.049,87**
SON: OCHENTA Y NUEVE MIL CUARENTA Y NUEVE, CON 87/100 DÓLARES AMERICANOS.					

VALECUADOR	BPD-2026-URB-VALECUADOR-COACTIVA-BP-008291-II-2022-0001

12.- VALOR DE MERCADO AJUSTADO:

El valor ajustado de mercado o también conocido como valor de garantía, se lo obtiene restando el costo de gestión o comercialización del bien, si este tuviera que llegar a una realización forzosa, se sugiere aplicar el -15% al valor de mercado, acorde a su mediana realización de venta.

VALOR DE MERCADO AJUSTADO:

INMUEBLE	VALOR DE MERCADO	FACTOR DE AJUSTE	VALOR DE MERCADO AJUSTADO
Casa 55 que forma parte del Conjunto Habitacional Acuarela II.	$ 89.049,87	0,85	$ 75.692,39

SON: SETENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS, CON 39/100 DÓLARES AMERICANOS.

13.- AVALÚO CATASTRAL (2026):

Valor Catastral:	$	79.577,53

Fuente: IRM (Informe de Regulación Metropolitana) - Predio 3648344.

VALECUADOR	BPD-2026-URB-VALECUADOR-COACTIVA-BP-008291-II-2022-0001

14.- RESUMEN DE VALORES A LA FECHA:

ITEM	DETALLE	VALOR
9.1	COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	$ 86.637,24
9.1.1	ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS:	$ 89.049,87
11.1	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:	$ 89.049,87
12	VALOR DE MERCADO AJUSTADO:	$ 75.692,39
13	VALOR CATASTRAL:	$ 79.577,53

15.- OBSERVACIONES:

El valor indica el panorama inmobiliario actual, de acuerdo al estudio de mercado.

16.- DECLARACIÓN:

Yo, José René López Cedeño, por mis propios y personales derechos, soy parte de la nómina de peritos avaluadores de la compañía VALECUADOR S.A., declaro bajo juramento, que:

1. La definición del valor, corresponde a la realidad del mercado y a los lineamientos técnicos requeridos para el desarrollo de mi gestión. Asumo civil y penalmente las consecuencias, por faltar a la verdad en la determinación del valor del inmueble.
2. No tengo parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad con el cliente para quien se hace el avalúo. Que no mantengo vínculos cercanos de amistad que puedan influir en mi decisión o impidan una objetiva evaluación; ni, que tengo intereses personales en el asunto de que trata esta valoración.
3. La remuneración que recibo no influye bajo ningún punto de vista en la valoración del bien solicitado; ni he ocultado ningún tipo de información que podría afectar en la valoración del bien.

17.- ANEXOS:

a) Croquis del terreno; b) Implantación; c) Referencias comerciales; d) Memoria de cálculo; e) Memoria fotográfica; g) Ficha de riesgo ambiental.

Atentamente

VALECUADOR S.A.
RUC: 1793029604001
Registro SBS: PVQ-2021-02168
Actualización SB: 11-04-2025
Oficio Nro. SB-DTL-2025-0570-O

Lic. Manuel M. Arias Velastegui
Depositario Judicial

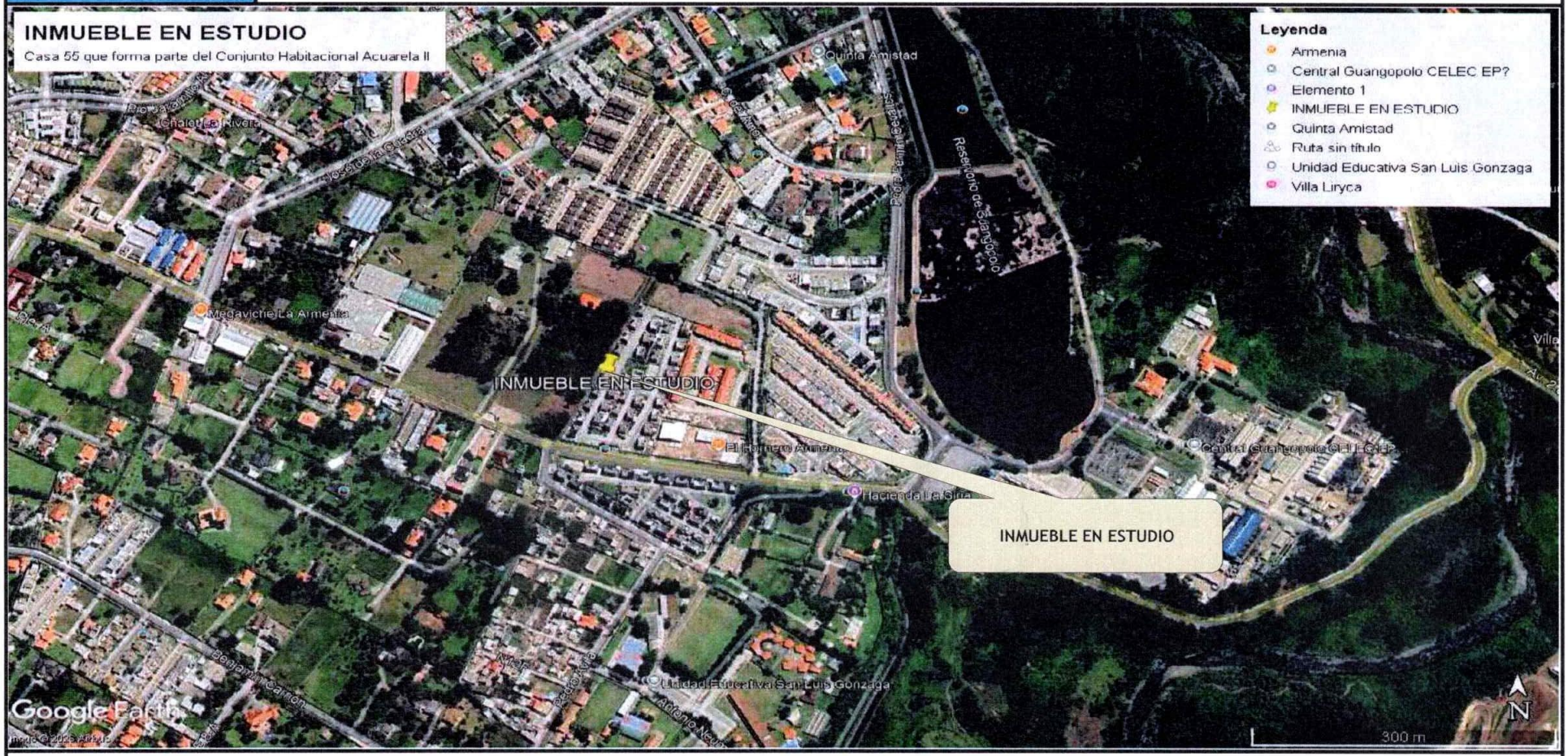
Arq. José René López Cedeño
RUC: 1716170350001
Registro: PVQ-2017-1838
Actualización SB: 20-03-2025
Oficio Nro. Nro. SB-DTL-2025-0420-O

VAL ECUADOR	BPD-2026-URB-VALECUADOR-COACTIVA-BP-008291-II-2022-0001						
CUADRO DE RESUMEN:							
TIPO DE INMUEBLE	Colectiva - Propiedad horizontal / Vivienda unifamiliar						
DESCRIPCIÓN	METRAJE TOTAL	VALOR POR M ²	VALOR TOTAL	ALÍCUOTA	METRAJE PROPORCIONAL	VALOR PROPORCIONAL	AVANCE DE OBRA APROXIMADO:
Terreno	13393,41 m²	$ 78,15	$1.046.694,99	1,3108%	175,56 m²	$13.720,08	
Casa 55 PB	39,75 m²	$ 605,27		0,3132%		$24.059,45	
Casa 55 PA	35,52 m²	$ 605,27		0,2799%		$21.499,16	
Casa 55 P3a	34,86 m²	$ 605,27		0,2747%		$21.099,68	100,00%
Terraza Casa 55	5,46 m	$ 181,59		0,0430%		$991,46	
Patio Casa 55	18,83 m²	$ 48,42		0,1483%		$911,70	
Estacionamiento 55	31,95 m²	$ 211,84		0,2517%		$6.768,34	
TOTAL			$ 89.049,87				
RESUMEN DE VALORACIÓN							
Valor Comercial al 100%						USD $	89.049,87
Valor Ajustado al 100%						USD $	75.692,39
Porcentaje de Ajuste						%	15,00%

339
trescientos
treinta
y nueve

VALECUADOR	BPD-2026-URB-VALECUADOR-COACTIVA-BP-008291-II-2022-0001						
CUADRO DE RESUMEN:							
TIPO DE INMUEBLE	Colectiva - Propiedad horizontal / Vivienda unifamiliar						
DESCRIPCIÓN	METRAJE TOTAL	VALOR POR M ²	VALOR TOTAL	ALÍCUOTA	METRAJE PROPORCIONAL	VALOR PROPORCIONAL	AVANCE DE OBRA APROXIMADO:
Terreno	13393,41 m²	$ 78,15	$1.046.694,99	1,3108%	175,56 m²	$13.720,08	100,00%
Casa 55 PB	39,75 m²	$ 605,27		0,3132%	.	$24.059,45	
Casa 55 PA	35,52 m²	$ 605,27		0,2799%		$21.499,16	
Casa 55 P3a	34,86 m²	$ 605,27		0,2747%		$21.099,68	
Terraza Casa 55	5,46 m	$ 181,59		0,0430%	.	$991,46	
Patio Casa 55	18,83 m²	$ 48,42		0,1483%	.	$911,70	
Estacionamiento 55	31,95 m²	$ 211,84		0,2517%		$6.768,34	
TOTAL			$ 89.049,87				
RESUMEN DE VALORACIÓN							
Valor Comercial al 100%						USD $	89.049,87
Valor Ajustado al 100%						USD $	75.692,39
Porcentaje de Ajuste						%	15,00%

VALECUADOR	BPD-2026-URB-VALECUADOR-COACTIVA-BP-008291-II-2022-0001
ANEXO # 1 - UBICACIÓN GEOGRAFICA:	Casa 55 que forma parte del Conjunto Habitacional Acuarela II, situado en la Calle Sebastián Benalcázar, parroquia Conocoto, provincia Pichincha, República del Ecuador.



https://maps.app.goo.gl/1XcEAnk5DvEn34eM6

BPD-2026-URB-VALECUADOR-COACTIVA-BP-008291-II-2022-0001

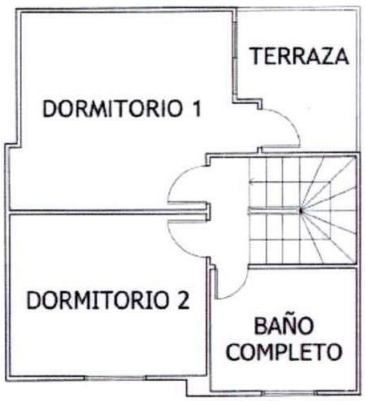
ANEXO # 2 - IMPLANTACIÓN GENERAL



CASA 55 - PLANTA BAJA



CASA 55 - PLANTA ALTA



CASA 55 - PLANTA P3A

ANEXO # 3 - REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 1: PARA TERRENO

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	27/2/2026
Tipo de fuente:	Anuncio en sitio
Nombre de la Fuente:	Status Inmobiliaria
Fuente:	096 144 0685
Nivel de comprobación:	Llamada telefónica e inspección física
Negociación:	Oferta (Negociable)
Parroquia:	Conocoto
Dirección:	La Armenia II
Ubicación con respecto a la manzana:	Esquinero
Área del terreno o superficie:	2002,00 m²
Valor por m2:	$109,89
Forma:	Irregular
Topografía:	Topografía 2% -5%
Acceso:	Vía asfaltada
Aceras y bordillos:	Sí

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE



Importes:	
Valor de la oferta inmobiliaria.	$220.000,00

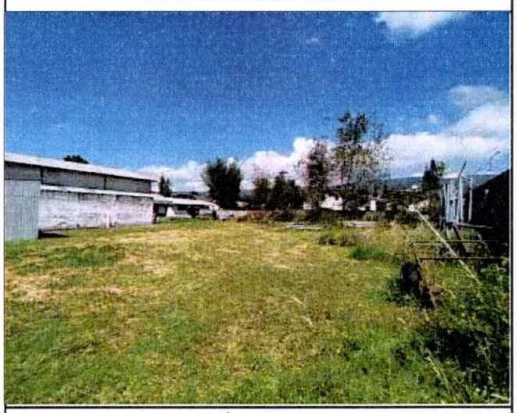
https://maps.app.goo.gl/bnaniP5koStHeXmd8

FUENTE: https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecltein-venta-de-terreno-sector-la-armenia-147148415.html

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 2: PARA TERRENO

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	27/2/2026
Tipo de fuente:	Anuncio en internet
Nombre de la Fuente:	Pamela Anda
Fuente:	099 144 7812
Nivel de comprobación:	Llamada telefónica e inspección física
Negociación:	Oferta (Negociable)
Parroquia:	Conocoto
Dirección:	Calle Jorge Icaza
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianero
Área del terreno o superficie:	4750,00 m²
Valor por m2:	$136,63
Forma:	Irregular
Topografía:	Topografía 2% - 5%
Acceso:	Vía asfaltada
Aceras y bordillos:	Sí

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE



Importes:	
Valor de la oferta inmobiliaria.	$649.000,00

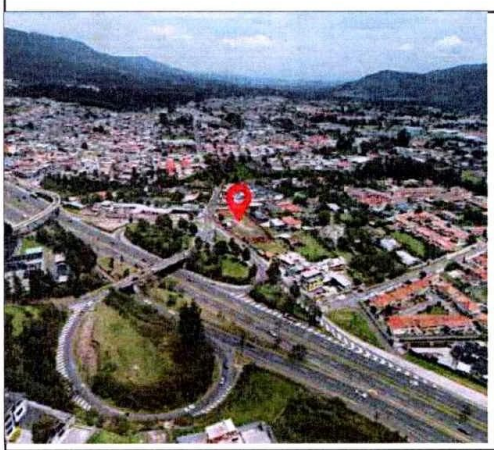
https://maps.app.goo.gl/bnaniP5koStHeXmd8

FUENTE: https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecltein-la-armenia-terreno-en-venta-sector-country-club-148672363.html

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 3: PARA TERRENO

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	27/2/2026
Tipo de fuente:	Anuncio en sitio
Nombre de la Fuente:	RE/MAX Impacta Inmobiliaria
Fuente:	098 370 5157
Nivel de comprobación:	Llamada telefónica e inspección física
Negociación:	Oferta (Negociable)
Parroquia:	Conocoto
Dirección:	Calle Alfredo Gangotena
Ubicación con respecto a la manzana:	Esquinero
Área del terreno o superficie:	3138,00 m²
Valor por m2:	$139,58
Forma:	Irregular
Topografía:	Topografía 10% - 15%
Acceso:	Vía asfaltada
Aceras y bordillos:	Sí

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE



Importes:	
Valor de la oferta inmobiliaria.	$438.000,00

https://maps.app.goo.gl/WCXu4oLRUDrqF9ZM9

FUENTE:https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecltein-terreno-comercial-en-venta-la-armenia-147954392.html

VAL ECUADOR	BPD-2026-URB-VALECUADOR-COACTIVA-BP-008291-II-2022-0001
ANEXO # 3.1 - CROQUIS DE REFERENCIAS:	Casa 55 que forma parte del Conjunto Habitacional Acuarela II, situado en la Calle Sebastián Benalcázar, parroquia Conocoto, provincia Pichincha, República del Ecuador.



ANEXO # 4 - CÁLCULO DE TERRENO

TABLA DE REFERENCIAS

Datos del inmueble				Datos de la fuente	
REFERENCIA	Valor ofertado	Área terreno m2	Valor m2	Nombre	teléfono
ANEXO # 1	$ 220.000,00	2002	$ 109,89	Status Inmobiliaria	096 144 0685
ANEXO # 2	$ 649.000,00	4750	$ 136,63	Pamela Anda	099 144 7812
ANEXO # 3	$ 438.000,00	3138	$ 139,58	RE/MAX Impacta Inmobiliaria	098 370 5157

TABLA DE HOMOGENEIZACIÓN

Inmueble	Valor m2	Fuente	Factor fuente	Tamaño m2	Factor tamaño	Ubicación	Factor Ubicación	Topografía	Homog.	TOTAL M2
ANEXO # 1	$ 109,89	Oferta	0,90	2002	0,7	Medio	1,0	1	0,63	$ 69,23
ANEXO # 2	$ 136,63	Oferta	0,90	4750	0,7	Medio	1,0	1	0,63	$ 86,08
ANEXO # 3	$ 139,58	Oferta	0,90	3138	0,7	Bueno	0,9	1	0,567	$ 79,14
Promedio										
No homogenizado	**$ 128,70**									**$ 78,15**
Desviación St	16,36									8,47
Coeficiente variación %	12,71									10,8

BdP

ANEXO #4.2- CALCULO DE LA CONSTRUCCION

OBRAS PRINCIPALES

Valoración construcción reposición				Valoración construcción depreciada		
Casa 55 PB	39,75	m2		Vida útil	65	Años
Costo directo	$ 538,74	US$		Edad	9	Años
F. Multiplicador	1,15			E. Conserv.	Intermedio	Tabla de Heidecke
Costo Constuc.	$ 619,55	US$		Valor Residual	8%	Depreciación Total
Área útil	39,75	m2		Edad en %	13,85%	Edad en % de vida
Factor "K"	0,89			Valor "D"	15,42%	Tabla - Estado
Área construida	44,66	m2		Depreciación	14,19%	% Depreciación
Valor de reposición	**$ 27.670,91**	**US$**		**Valor actual**	**$ 24.059,45**	**US$**
Valoración construcción reposición				Valoración construcción depreciada		
Casa 55 PA	35,52	m2		Vida útil	65	Años
Costo directo	$ 538,74	US$		Edad	9	Años
F. Multiplicador	1,15			E. Conserv.	Intermedio	Tabla de Heidecke
Costo Constuc.	$ 619,55	US$		Valor Residual	8%	Depreciación Total
Área útil	35,52	m2		Edad en %	13,85%	Edad en % de vida
Factor "K"	0,89			Valor "D"	15,42%	Tabla - Estado
Área construida	39,91	m2		Depreciación	14,19%	% Depreciación
Valor de reposición	**$ 24.726,31**	**US$**		**Valor actual**	**$ 21.499,16**	**US$**
Valoración construcción reposición				Valoración construcción depreciada		
Casa 55 P3a	34,86	m2		Vida útil	65	Años
Costo directo	$ 538,74	US$		Edad	9	Años
F. Multiplicador	1,15			E. Conserv.	Intermedio	Tabla de Heidecke
Costo Constuc.	$ 619,55	US$		Valor Residual	8%	Depreciación Total
Área útil	34,86	m2		Edad en %	13,85%	Edad en % de vida
Factor "K"	0,89			Valor "D"	15,42%	Tabla - Estado
Área construida	39,17	m2		Depreciación	14,19%	% Depreciación
Valor de reposición	**$ 24.266,87**	**US$**		**Valor actual**	**$ 21.099,68**	**US$**

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Valoración construcción reposición				Valoración construcción depreciada		
Terraza Casa 55	5,46	m2		Vida útil	65	Años
Costo directo	$ 161,62	US$		Edad	9	Años
F. Multiplicador	1,15			E. Conserv.	Intermedio	Tabla de Heidecke
Costo Constuc.	$ 185,87	US$		Valor Residual	8%	Depreciación Total
Área útil	5,46	m2		Edad en %	13,85%	Edad en % de vida
Factor "K"	0,89			Valor "D"	15,42%	Tabla - Estado
Área construida	6,13	m2		Depreciación	14,19%	% Depreciación
Valor de reposición	**$ 1.140,28**	**US$**		**Valor actual**	**$ 991,46**	**US$**
Valoración construcción reposición				Valoración construcción depreciada		
Patio Casa 55	18,83	m2		Vida útil	65	Años
Costo directo	$ 43,10	US$		Edad	9	Años
F. Multiplicador	1,15			E. Conserv.	Intermedio	Tabla de Heidecke
Costo Constuc.	$ 49,56	US$		Valor Residual	8%	Depreciación Total
Área útil	18,83	m2		Edad en %	13,85%	Edad en % de vida
Factor "K"	0,89			Valor "D"	15,42%	Tabla - Estado
Área construida	21,16	m2		Depreciación	14,19%	% Depreciación
Valor de reposición	**$ 1.048,56**	**US$**		**Valor actual**	**$ 911,70**	**US$**
Valoración construcción reposición				Valoración construcción depreciada		
Estacionamiento 55	31,95	m2		Vida útil	65	Años
Costo directo	$ 188,56	US$		Edad	9	Años
F. Multiplicador	1,15			E. Conserv.	Intermedio	Tabla de Heidecke
Costo Constuc.	$ 216,84	US$		Valor Residual	8%	Depreciación Total
Área útil	31,95	m2		Edad en %	13,85%	Edad en % de vida
Factor "K"	0,89			Valor "D"	15,42%	Tabla - Estado
Área construida	35,90	m2		Depreciación	14,19%	% Depreciación
Valor de reposición	**$ 7.784,31**	**US$**		**Valor actual**	**$ 6.768,34**	**US$**

RESUMEN

OBRAS PRINCIPALES				
Casa 55 PB	$ 27.670,91	39,75 m²	$	24.059,45
Casa 55 PA	$ 24.726,31	35,52 m²	$	21.499,16
Casa 55 P3a	$ 24.266,87	34,86 m²	$	21.099,68
OBRAS COMPLEMENTARIAS				
Terraza Casa 55	$ 1.140,28	5,46 m²	$	991,46
Patio Casa 55	$ 1.048,56	18,83 m²	$	911,70
Estacionamiento 55	$ 7.784,31	31,95 m²	$	6.768,34
TOTAL	**$ 86.637,24**		**$**	**75.329,79**

BPD-2026-URB-VALECUADOR-COACTIVA-BP-008291-II-2022-0001

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



CONJUNTO HABITACIONAL ACUARELA II



CASA 55



ESTACIONAMIENTO 55



ACCESO A CASA 55



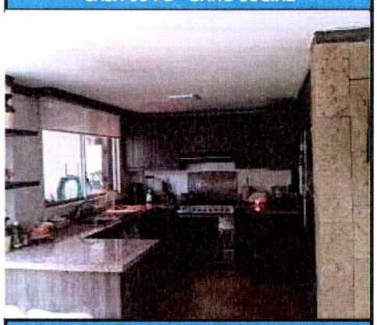
CASA 55 PB - SALA / COMEDOR / COCINA



CASA 55 PB - BAÑO SOCIAL



CASA 55 PB - SALA



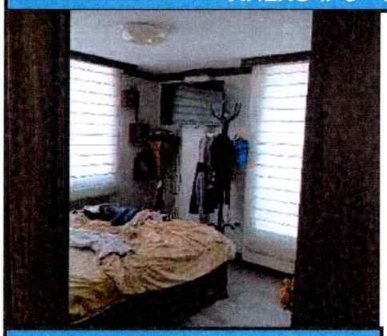
CASA 55 PB - COCINA

BdP

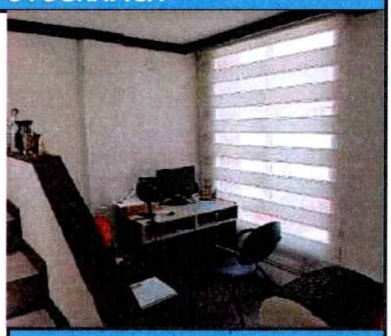
343 trescientos cuarenta y tres

BPD-2026-URB-VALECUADOR-COACTIVA-BP-008291-II-2022-0001

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



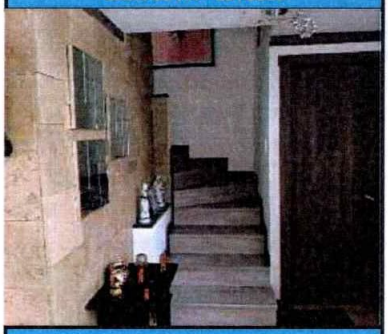
CASA 55 PA - DORMITORIO PRINCIPAL



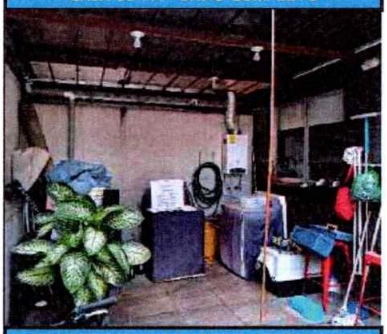
CASA 55 PA - ESTUDIO



CASA 55 PA - BAÑO COMPLETO



CASA 55 - ESCALERAS



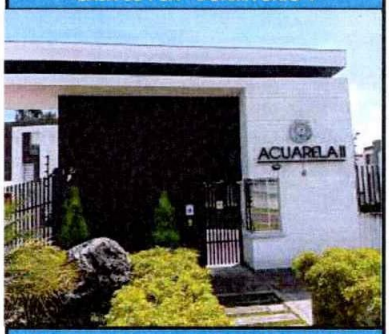
CASA 55 PB - PATIO (ÁREA DE MÁQUINAS)



CASA 55 P3A - DORMITORIO 1



CASA 55 P3A - BAÑO COMPLETO



CONJUNTO HABITACIONAL ACUARELA II

CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL

	SI	NO	SD
1. Actividades realizadas en la propiedad			
* Se realizan actividades industriales en la propiedad?		X	
* Se han llevado a cabo actividades industriales en la propiedad en el pasado?		X	
* Se realizan actividades industriales cerca de la propiedad ahora, o en el pasado?		X	
* Hay otras actividades que se realicen cerca de la propiedad que puedan causar contaminación?		X	
Aspectos relevantes: incluyen estaciones de servicio de combustible, mecánicas, depósitos chatarra, relleno sanitario, complejo ambiental, etc.			
2. Generación, almacenamiento y depósito de sustancias potencialmente contaminantes			
* Descargas o flujos residuales son vertidos directamente al suelo?		X	
* Son vertidos descargas o flujos residuales en aguas pluviales o en otras aguas de superficie?		X	
* Hay (o ha habido) tanques de almacenamiento subterráneo de productos petrolíferos?		X	
3. Otros posibles problemas ambientales			
* Hay signos de contaminación potencial en la propiedad, tales como manchas en las paredes, pisos o sucios exteriores?		X	
* Hay alguna indicación de asbesto o pintura con plomo en el edificio?		X	
* El agua utilizada en la propiedad proviene de un pozo? En caso afirmativo, existe alguna indicación de que el agua puede estar contaminada?		X	
* La propiedad es construida con los códigos y reglamentos para prevenir daños en zonas susceptibles de huracanes, terremotos, inundaciones, deslizamientos de tierra u otro desastre natural que pueda poner a la propiedad o a los ocupantes en situación de riesgo?		X	
4. Seguridad en caso de incendios			
* En la propiedad existe hidrante, siamesa, boca de fuego etc.?	X		
* En caso de edificios, la propiedad cuenta con detectores de humo? En caso de edificios existe en cada piso gabinete (extintores, mangueras, etc.), splinters y señalización o en caso de conjuntos habitacionales existe el número requerido de gabinetes (extintores, mangueras, etc.), splinters y señalización?	X		
* La propiedad cuenta con las aprobaciones respectivas del Cuerpo de Bomberos?	X		
5. Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad			
* En la propiedad hay alguna acción judicial, legal pendiente relacionada con cuestiones ambientales?		X	
* Ha habido estudios que indican la presencia de contaminación en la propiedad o cerca de ella?		X	
* Está la propiedad situada o adyacente a áreas medio ambientalmente protegidas, zonas reservadas para el uso de los pueblos indígenas, áreas protegidas de patrimonio histórico o cultural, o de otra condición de protección?		X	
* La propiedad en sí o una propiedad adyacente aparece en algún registro de tierras contaminadas del Gobierno?		X	

Resultado obtenido en base observaciones y consultas realizadas a vecinos zona:	ALTO
Nota: no corresponde a un estudio tecnico-cientifico.	MEDIO
Conclusión: Bajo Riesgo Ambiental	BAJO