190 / ciento noventa

VAL ECUADOR	AV-VAL-URB-58-23-4-2025-Lote de Terreno - Departamento 3 - bodega 5 y estacionamiento 1 de Proyecto Ing. Calderón-Pomasqui-BP-001318-II-2023
	SOLICITADO POR: ORGANO EJECUTOR DE COACTIVA DEL BANCO DEL PACIFICO S.A.
	23/4/2025
	INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO
SUP.BANCOS-PVQ-2021-0216	
SUP.CIA- SCVS-RNP-782	



BIEN INMUEBLE:	Lote de Terreno - Departamento 3 - bodega 5 y estacionamiento 1 de Proyecto Ing. Calderón		
DIRECCION EN SITIO:	Inmueble ubicado en la parroquia Pomasqui, que forma parte del Proyecto Ing. Edificio Edward Calderón, en las calles Emilio Estrada lote 30 y Calle F, de la parroquia Pomasqui, cantón Quito, provincia de Pichincha, República del Ecuador		
DIRECCION SEGÚN INFORMACIÓN RECIBIDA:	*"...El DEPARTAMENTO 3, alicuota parcial y total 13,3722%; Bodega 5 alicuota parcial y total 0,5577%; Estacionamiento 1 alicuota parcial y total 1,9957%; que forman parte del PROYECTO ING. CALDERÓN, construido en el lote número TREINTA, situado en la parroquia POMASQUI de este cantón..."* Según Certificado de Gravamen del Inmueble, Número de Trámite: 2726844		
PAIS:	Ecuador		
	ANTERIOR	ACTUAL	
PROVÍNCIA:	Pichincha	17	Pichincha
CANTÓN:	Quito	1	Quito
PARROQUIA:	Pomasqui	77	Pomasqui
CLAVE CATASTRAL:	14106 03 007 001 002 002	PREDIO:	3699877
PROPIETARIO:	Jairo Rolando Castillo Zamora y Joshua Estefany Cozar León		
SOLICITANTE:	Juzgado de coactivas del Banco Pacífico		
EXPEDIENTE:	BP-001318-II-2023		
FECHA DE SOLICITUD:	viernes, 11 de abril de 2025		
FECHA DE INSPECCION:	miércoles, 16 de abril de 2025		
FECHA DE INFORME:	miércoles, 23 de abril de 2025		

NOTA: La dirección ha sido tomada del Certificado de Gravamen del Inmueble, Trámite N.° 2726844, ya que la Escritura N.° 20200901052P00547 corresponde a un Poder Especial a favor de Persona Jurídica y no detalla la dirección del inmueble.

VALECUADOR	AV-VAL-URB-58-23-4-2025-Lote de Terreno - Departamento 3 - bodega 5 y estacionamiento 1 de Proyecto Ing. Calderón-Pomasqui-BP-001318-II-2023			
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:	Construcción bajo régimen de propiedad horizontal		
	Persona presente durante la inspección:	-		
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 Embargo, Expediente Coactivo No. BP-001318-II-2023 (Fecha:15 de mayo de 2024). Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, Nro. Inscripción:411 (Fecha: 15 de julio de 2024). Escritura de Poder Especial Persona Jurídica N°: 202000901052P00547 (Fecha: 4 de Agosto del 2020). Certificado de Gravamen del Inmueble, Trámite N°: 2726844 (Fecha: 22 de febrero del 2024).			
2.- TITULACIÓN				
2.1.- Propietarios:	Jairo Rolando Castillo Zamora y Joshua Estefany Cozar León			
2.2.- Título de Adquisición:	El bien inmueble fue adquirido por los cónyuges Félix Eduardo Calderón Flores y Fabiola Raquel Mármol Estrella, mediante escritura pública otorgada el 3 de diciembre de 2020 ante la Notaría Septuagésima Séptima del cantón Quito, e inscrita el 27 de diciembre de 2020. El dominio comprende el Departamento N.° 3 con una alícuota parcial y total del 13,3722 %, la Bodega N.° 5 con alícuota de 0,5577 %, y el Estacionamiento 1 con alícuota de 1,9957 %, todos integrantes del Proyecto Inmobiliario "Ing. Calderón", ubicado en el lote N.° 30 de la parroquia Pomasqui, cantón Quito. El dominio previo pertenecía al señor Miguel Ignacio Mayorga Mera, conforme a escritura pública suscrita el 27 de enero de 2017 ante la Notaría Décimo Sép[illegible] del cantón Quito, inscrita el 8 de marzo de 2017. Posteriormente, el inmueble fue declarado en propiedad horizontal mediante inscripción del 14 noviembre de 2019 a las 16:07, bajo el Nro. 920, repertorio 2019092952, trámite 831647, escritura otorgada ante la Notaría Octava de Quito el 8 de noviembre de 2019.			
NOTA: La dirección ha sido tomada del Certificado de Gravamen del Inmueble, Trámite N.° 2726844, ya que la Escritura N.° 20200901052P00547 corresponde a un Poder Especial a favor de Persona Jurídica.				
3.- CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR				
3.1.- Características urbanas:				
3.1.1.- Sector Catastral:	Al norte; "Escuela Superior de Policía "Gral. Alberto Enríquez Gallo", al sur; Calle Emilio Estrada, al este; UPC San Gregorio; y al oeste, Calle Jorge Chávez.			
3.1.2.- Sectores Próximos:	Inmueble ubicado aproximadamente a 90 metros de Escuela Superior de Policía "Gral. Alberto Enríquez Gallo, a 130 metros de UPC San Gregorio, a 150 metros de Parque San Gregorio, a 375 metros de Unidad Educativa Santo Domingo Savio de Pomasqui, a 380 metros de Avenida Manuel Córdova Galarza, a 445 metros de Centro Medico De Especialidades Tu Salud, a 550 metros de Escuela Fiscal "Simón Rodríguez" y a 580 metros de Iglesia Cristiana Dos Hemisferios.			
3.1.3.- Clasificación de la Zona:	zona consolidada			
3.1.4.- Tipo de Construcción Predominante:	Viviendas unifamiliares de dos plantas, residencial privada, 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-peatonal		
	capacidad vial:	vía secundaria		
	condición de la vía:	vía asfaltada		
	calle 1:	Calle Emilio Estrada		
	calle 2:	Calle F		
3.1.8.- Servicios Públicos y Equipamiento Urbano:	Agua potable:	Si.		
	Energía eléctrica:	Si.		
	Alcantarillado:	Si.		
	Servicio de recolección de basura:	Si.		
	Telefonía:	Si.		
	Seguridad:	Si.		
	Aceras y bordillos:	Si.		
	Transporte:	Inmueble ubicado cerca de Avenida Manuel Córdova Galarza, vía que permite el acceso mediante transporte público (utilizada por varias rutas de buses urbanos e interparroquiales) hacia el centro de Quito y otras áreas metropolitanas.		
3.1.9.- Actividad Económica del Inmueble:	Residencial			
3.1.10.- Proyecciones de Servicios Públicos y Equipamiento Urbano:	El inmueble se encuentra a aproximadamente 90 metros de la Escuela Superior de Policía "Gral. Alberto Enríquez Gallo", a 130 metros del UPC San Gregorio, a 150 metros del Parque San Gregorio, a 375 metros de la Unidad Educativa Santo Domingo Savio de Pomasqui, a 380 metros de la Avenida Manuel Córdova Galarza, a 445 metros del Centro Médico de Especialidades Tu Salud, a 550 metros de la Escuela Fiscal "Simón Rodríguez" y a 580 metros de la Iglesia Cristiana Dos Hemisferios. Estas distancias evidencian la presencia de servicios públicos y equipamiento urbano en el entorno inmediato.			
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 del sector, zona con arborización nativa y plantada.			

191 / ciento noventa y uno

VAL ECUADOR	AV-VAL-URB-58-23-4-2025-Lote de Terreno - Departamento 3 - bodega 5 y estacionamiento 1 de Proyecto Ing. Calderón-Pomasqui-BP-001318-II-2023

3.2.- Descripción del Terreno:

3.2.1.- Ubicación Geográfica:	Las coordenadas georreferénciales del inmueble en estudio son:			
	Latitud	-0.069647°	Longitud	-78.477977°

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

Ingreso peatonal y vehicular a través de Calle Emilio Estrada, Inmueble orientado en sentido Oeste-Este.

3.2.3.- Linderos, Dimensiones y Área:

INMUEBLE:	Inmueble ubicado en la parroquia Pomasqui, que forma parte del Proyecto Ing. Edificio Edward Calderón, en las calles Emilio Estrada lote 30 y Calle F, de la parroquia Pomasqui, cantón Quito, provincia de Pichincha, República del Ecuador

Linderos Generales		Según Documento	Según Sitio
NORTE:	con el lote treinta y uno en veinte y cinco metros sesenta centímetros;	25,60 m	25,60 m
SUR:	con el lote veinte y nueve en veinte y cinco metros cuarenta centímetros;	25,40 m	25,40 m
ESTE:	con área de protección en once metros noventa centímetros;	11,90 m	11,90 m
OESTE:	con calle A doce metros.	12,00 m	12,00 m
	ÁREA TOTAL DEL TERRENO:	304,70 m²	304,70 m²
	DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:		0,00 m²
	DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:		0,00%

Linderos Particulares: Departamento 3 nivel: +2.70, alícuota 13,3722		Según Documento	Según Sitio
NORTE:	13,25 m departamento 2; 5.15m circulación peatonal,	18,40 m	18,40 m
SUR:	18,40 Propiedad Privada;	18,40 m	18,40 m
ESTE:	6.33 Vacío Terr. Excl. D1;	6,33 m	6,33 m
OESTE:	2.70 Circulación, Peatonal; 3.40 Vacío Ingreso Vehic;	6,10 m	6,10 m
SUPERIOR:	100.71 Dpto. 5;	100,71 m²	100,71 m²
INFERIOR:	100.71 Dpto. 1 + Tort. Excl. D1 + Ingreso Vehic.	100,71 m²	100,71 m²
	ÁREA TOTAL:	100,71 m²	100,71 m²
	DIFERENCIA EN M2:		0,00 m²
	DIFERENCIA EN PORCENTAJE:		0,00%

Linderos Particulares: Bodega 5 nivel: -2.70, alícuota 0,5577		Según Documento	Según Sitio
NORTE:	2.80 Circ. Peat.;	2,80 m	2,80 m
SUR:	2.00 Ingreso Vehic.;	2,00 m	2,00 m
ESTE:	1.50 Cir. Peatonal;	1,50 m	1,50 m
OESTE:	1.50 Suelo Firme;	1,50 m	1,50 m
SUPERIOR:	4.20 Circ. Peatonal	4,20 m²	4,20 m²
INFERIOR:	4.20 Suelo firme	4,20 m²	4,20 m²
	ÁREA TOTAL:	4,20 m²	4,20 m²
	DIFERENCIA EN M2:		0,00 m²
	DIFERENCIA EN PORCENTAJE:		0,00%

Linderos Particulares: Estacionamiento 1 nivel: -2.70, alícuota 1,9957		Según Documento	Según Sitio
NORTE:	4.95 Propiedad Part.;	4,95 m	4,95 m
SUR:	4.95 Estacionam.2;	4,95 m	4,95 m
ESTE:	3.04 Propiedad Part.;	3,04 m	3,04 m
OESTE:	3.04 Circ.Vehic.;	3,04 m	3,04 m
SUPERIOR:	15.03 Dpto.+Terr.D1 ;	15,03 m²	15,03 m²
INFERIOR:	15.03 Suelo Firme.	15,03 m²	15,03 m²
	ÁREA TOTAL:	15,03 m²	15,03 m²
	DIFERENCIA EN M2:		0,00 m²
	DIFERENCIA EN PORCENTAJE:		0,00%

Observaciones:	1.- No existe diferencia entre áreas de escrituras públicas y levantamiento realizado en sitio.
	2.- Linderos generales y particulares con base en Certificado de Gravamen del Inmueble, Trámite N.° 2726844 (Fecha: 27 de Diciembre del 2020)

3.2.4.- Configuración y Topografía:

Forma:	Irregular
Topografía:	De 10 a 15%
Ubicación:	Medianero

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 - Departamento 3 - bodega 5 y estacionamiento 1 de Proyecto Ing. Calderón

4.1.- Cuadro de áreas y alícuotas:

Ítem	Descripción		Área (m^2)			Alícuota
			Cubierta	Abierta	sin detallar/total	
Obras principales						
		Avance de obra				
1	Departamento 3	100,00%	100,71		100,71	13,3722%
Obras complementarias						
1	Bodega 5	100,00%	4,20		0,00	0,5577%
2	Estacionamiento 1	100,00%	15,03		0,00	1,9957%
	Total de Avance de Obra	100,00%	100,71	0,00	Total Alícuota	15,9256%

4.1.1.- Distribución de Ambientes:

Distribución Funcional Inmueble:

Exteriores:	Bodega y Estacionamiento
Departamento 3:	Sala, comedor, cocina, cuarto de máquinas, dormitorio máster con baño privado y clóset, 2 dormitorios con baño completo compartido.
Proyecto Ing. Edificio Edward Calderón:	El conjunto habitacional dispone de 433,34 m² de áreas comunales, de las cuales 241,46 m² son abiertas y 191,88 m² cubiertas. Entre las principales se destacan: terraza comunal de 184,10 m², circulación peatonal y vehicular tanto abierta como cubierta (203,12 m² en total), jardín comunal (27,69 m²) y un área de BBQ con baño comunal (17,33 m²), distribuidas en distintos niveles del proyecto.

VAL ECUADOR	AV-VAL-URB-58-23-4-2025-Lote de Terreno - Departamento 3 - bodega 5 y estacionamiento 1 de Proyecto Ing. Calderón-Pomasqui-BP-001318-II-2023

4.1.2.- Especificaciones Técnicas Básicas

DESCRIPCION:	Vivienda V 13-A
ESTRUCTURA / Tipo de Construcción:	Cimiento de hormigón ciclópeo, losa de contrapiso, zapatas corridas, de estructura mixta.
PISOS:	Losa de hormigón armado.
SOBREPISOS:	Piso de cerámica y porcelanato.
ESCALERAS:	-
CUBIERTA:	Losa de hormigón
TUMBADO:	Losa sólida alisada
PAREDES EXTERIORES:	Mampostería de bloque prefabricado de cemento.
PAREDES INTERIORES:	Mampostería de bloque prefabricado de cemento.
PUERTAS EXTERIORES:	Madera sólida
PUERTAS INTERIORES:	Madera panelada
CERRADURAS:	Tipo cilíndrica AYB.
VENTANAS:	Perfiles de aluminio natural y vidrio claro.
MESONES DE COCINA:	Estructura de madera, con revestidos de granito
MUEBLES DE COCINA:	MDF
CLÓSET:	MDF
PIEZAS SANITARIAS PROCED:	Briggs y FV
GRIFERIA:	Briggs
INSTALACIONES ELÉCTRICAS:	Empotradas
PIEZAS ELÉCTRICAS:	Veto
INSTALACIONES SANITARIAS:	Empotradas
INSTALACIONES AGUA POTABLE:	Tubería agua fría de cobre y de agua caliente cobre
INSTALACIONES A/A:	Sí
INSTALACIONES TV:	Sí
PINTURA EXTERIOR:	Caucho
PINTURA INTERIOR:	Látex
REVESTIMIENTO INTERIOR:	-
CERRAMIENTO:	Mampostería
INTERNET:	Sí
TV POR CABLE:	Sí
GAS CENTRALIZADO:	Sí
INSTALACIONES ESPECIALES:	No dispone

4.2.- Detalles Generales del Bien Inmueble:

Número de Ambientes:	8	Número de Dormitorio:	3	Número de Baños/Medio Baños:	2,0
Número de Niveles De La Unidad Vendida:	1	Número de Estacionamientos:	1	Número de Líneas Telefónicas del Inmueble:	1
Ascensor:	0	Vivienda Multifamiliar:	si	Número de Pisos:	3
Altura del Inmueble:	3,00 m	Piscina:	no	Calidad de acabados	mediana

4.3.- Características de Edad del Bien Inmueble

Año de Construcción:	2020	Edad del inmueble: (Aproximada)	5	Vida Útil (Años):	65
vivienda pertenece al primer uso		no		Avance de obra:	100,00%

4.4.- Características Conservación y Mantenimiento:

Conservación	regular	Mantenimiento	mantenimiento	Deficiencias Relevantes	ninguna

4.5.- Características de Implantación de la Construcción

AISLADA		ADOSADA		CONTINUA	X	PAREADA	

192 ciento noventa y dos

VAL ECUADOR	AV-VAL-URB-58-23-4-2025-Lote de Terreno - Departamento 3 - bodega 5 y estacionamiento 1 de Proyecto Ing. Calderón-Pomasqui-BP-001318-II-2023

5.-REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS

5.1.- REGLAMENTACIÓN URBANA:

Zonificación municipal:	C3 (C303-70)	**Retiro posterior:**	3,00 m	**COS TOTAL:**	210%
Lote mínimo:	300,00 m^2	**Retiro entre bloques:**	6,00 m	**Forma de ocupación:**	(C) Continua con retiro frontal
Frente mínimo:	100,00 m	**Altura de edificación:**	12,00 m	**Uso de suelo:**	(RU2) Residencial Urbano 2
Retiro frontal:	3,00 m	**Número de pisos:**	3	**Clasificación de suelo:**	(SU) Suelo Urbano
Retiro lateral:	0,00 m	**COS:**	70%	**Factibilidad de servicios básicos:**	Sí

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 características que permitan correcta homologación; se definen sus variables cuantitativas y cualitativas; se consideran la normativa o regulación municipal vigente. Para valorar terreno se realizo 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 actual fue realizada sin acceso físico al interior del Departamento 3 del "Proyecto Ing. Calderón", debido a la negativa o ausencia de los ocupantes. No obstante, el análisis se desarrolló con base a la inspección física de las áreas comunales del Edificio "Proyecto. Ing. Edward Calderón", según consta en los anexos fotográficos; además de imágenes internas del departamento 3 en Informe de Avalúo realizado por Ing. Andrés Panchi Galarza (Fecha: 14 de septiembre de 2020), lo que permitió estimar las superficies, características y tipologías constructivas para una correcta aplicación del método. En caso de habilitarse el acceso posterior, podrá realizarse una verificación complementaria de los elementos constructivos internos.

VAL ECUADOR

AV-VAL-URB-58-23-4-2025-Lote de Terreno - Departamento 3 - bodega 5 y estacionamiento 1 de Proyecto Ing. Calderón-Pomasqui-BP-001318-II-2023

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

Considerando las características físicas y construcción de la edificación 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	304,70 m2	$ 181,82	$ 55.400,36	15,9256%	48,53 m2	$ 8.822,84
						VALOR FÍSICO DEL TERRENO:	$ 8.822,84
		Área	Valor m²	Valor de reposición	% Depreciación	Valor m²	Valor al estado actual
AVALÚO DE LAS OBRAS PRINCIPALES:							
1	Departamento 3	100,71 m²	$ 684,90	$ 68.975,88	19,91%	$ 559,45	$ 56.342,19
	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	100,71 m²					
				COSTO DE REPOSICIÓN - EDIFICACIONES:	$ 68.975,88		
						COSTO FÍSICO DE LAS OBRAS PRINCIPALES:	$ 56.342,19
AVALÚO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:							
1	Bodega 5	4,20	$ 273,96	$ 1.150,63	19,91%	$ 223,78	$ 939,88
1	Estacionamiento 1	15,03	$ 273,96	$ 4.117,60	19,91%	$ 223,78	$ 3.363,41
	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	19,23 m²					
				COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:	$ 5.268,22		
						COSTO FÍSICO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:	$ 4.303,29
				9.1 COSTO DE REPOSICIÓN - EDIFICACIONES+TERRENO:	$ 83.066,94		
9.1.1.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS:							$ 69.468,32

SON: SESENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO, CON 32/100 DÓLARES AMERICANOS.

193 | ciento noventa y tres

VAL ECUADOR	AV-VAL-URB-58-23-4-2025-Lote de Terreno - Departamento 3 - bodega 5 y estacionamiento 1 de Proyecto Ing. Calderón-Pomasqui-BP-001318-II-2023

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:

Inmueble ubicado en la parroquia Pomasqui, que forma parte del Proyecto Ing. Edificio Edward Calderón, en las calles Emilio Estrada lote 30 y Calle F, de la parroquia Pomasqui, cantón Quito, provincia de 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	48,53 m2	$ 181,82	1	$ 8.822,84	$ 8.822,84
				VALOR COMERCIAL DEL TERRENO:	**$ 8.822,84**
Departamento 3	100,71 m2	$ 559,45	1	$ 56.342,19	$ 56.342,19
				VALOR COMERCIAL DE LAS OBRAS PRINCIPALES:	**$ 56.342,19**	**$ 56.342,19**
Bodega 5	4,20 m2	$ 223,78	1	$ 939,88	$ 939,88
Estacionamiento 1	15,03 m2	$ 223,78	1	$ 3.363,41	$ 3.363,41
				VALOR COMERCIAL DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:	**$ 939,88**	**$ 4.303,29**
11.1.-VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE AL AVANCE DE OBRA ACTUAL:					**$69.468,32**
11.2.-VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:					**$ 69.468,32**
SON: SESENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO, CON 32/100 DÓLARES AMERICANOS.					

VALECUADOR	AV-VAL-URB-58-23-4-2025-Lote de Terreno - Departamento 3 - bodega 5 y estacionamiento 1 de Proyecto Ing. Calderón-Pomasqui-BP-001318-II-2023

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 facilidad de venta o realización.

VALOR DE MERCADO AJUSTADO:

INMUEBLE	VALOR DE MERCADO	FACTOR DE AJUSTE	VALOR DE MERCADO AJUSTADO
Lote de Terreno - Departamento 3 - bodega 5 y estacionamiento 1 de Proyecto Ing. Calderón	$ 69.468,32	0,85	$ 59.048,07

SON: CINCUENTA Y NUEVE MIL CUARENTA Y OCHO, CON 07/100 DÓLARES AMERICANOS.

13.- AVALÚO CATASTRAL:

Avalúo de la tierra:	$	4.848.67
Avalúo de construcción:	$	61.80
Valor Catastral:	$	66.653,91

194 | ciento noventa y cuatro

VALECUADOR	AV-VAL-URB-58-23-4-2025-Lote de Terreno - Departamento 3 - bodega 5 y estacionamiento 1 de Proyecto Ing. Calderón-Pomasqui-BP-001318-II-2023

14.- RESUMEN DE VALORES A LA FECHA:

ITEM	DETALLE	VALOR
9.1	COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	$ 83.066,94
9.1.1	ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS:	$ 69.468,32
11.2	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:	$ 69.468,32
12	VALOR DE MERCADO AJUSTADO:	$ 59.048,07
13	VALOR CATASTRAL:	$ 66.653,91

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

Sr. Erik Daniel Cueva Vaca
Depositario Judicial

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

VAL ECUADOR	AV-VAL-URB-58-23-4-2025-Lote de Terreno - Departamento 3 - bodega 5 y estacionamiento 1 de Proyecto Ing. Calderón-Pomasqui-BP-001318-II-2023

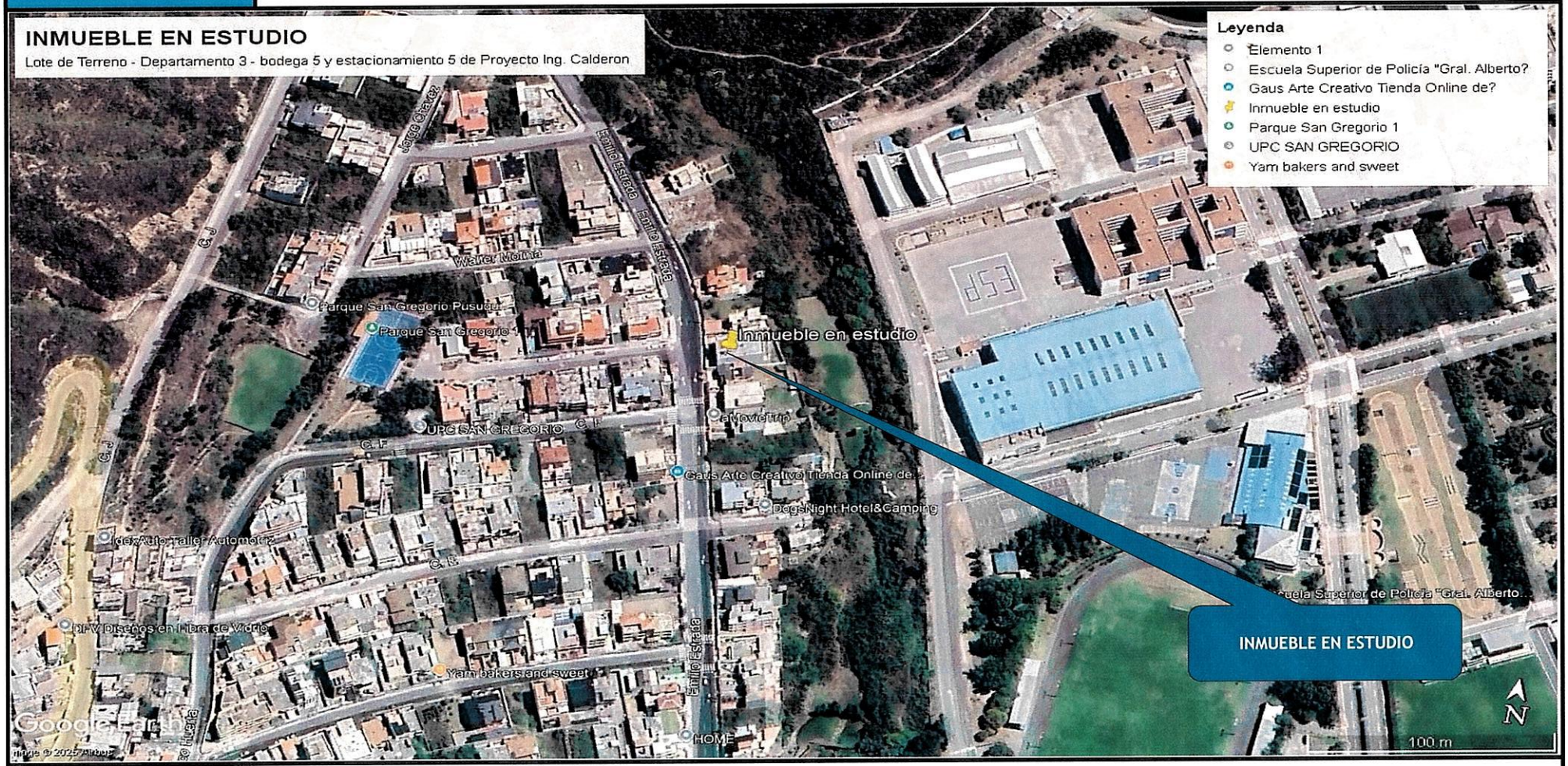
CUADRO DE RESUMEN:

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	304,70 m²	$ 181,82	$55.400,36	15,9256%	.	$ 8.822,84	100,00%
Departamento 3	100,71 m²	$ 684,90	$56.342,19	-	.	-	
Bodega 5	4,20 m²	$ 273,96	$939,88	-	.	-	
Estacionamiento 1	15,03 m²	$ 273,96	$3.363,41	-	.	-	
TOTAL			$ 69.468,32				

RESUMEN DE VALORACIÓN

Valor Comercial al 100%	USD $	69.468,32
Valor Ajustado al 100%	USD $	59.048,07
Porcentaje de Ajuste	%	15,00%

VAL ECUADOR	AV-VAL-URB-58-23-4-2025-Lote de Terreno - Departamento 3 - bodega 5 y estacionamiento 1 de Proyecto Ing. Calderón-Pomasqui-BP-001318-II-2023
ANEXO # 1 - UBICACIÓN GEOGRAFICA:	Inmueble ubicado en la parroquia Pomasqui, que forma parte del Proyecto Ing. Edificio Edward Calderón, en las calles Emilio Estrada lote 30 y Calle F, de la parroquia Pomasqui, cantón Quito, provincia de Pichincha, República del Ecuador



https://maps.app.goo.gl/W5TA18s9MKomx8aUA

195 ciento noventa y cinco

AV-VAL-URB-58-23-4-2025-Lote de Terreno - Departamento 3 - bodega 5 y estacionamiento 1 de Proyecto Ing. Calderón-Pomasqui-BP-001318-II-2023

ANEXO # 2 - IMPLANTACIÓN GENERAL



DEPARTAMENTO 3 N+2.70 DEL PROYECTO ING. EDIFICIO EDWIN CALDERON

196 | ciento noventa y seis

ANEXO # 3 - REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE 1: PARA TERRENO SIN CONSTRUCCIÓN

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	16/4/2025
Tipo de fuente:	Anuncio en internet
Nombre de la Fuente:	Ivonne Ricaurte
Fuente:	099 550 0327
Nivel de comprobación:	Llamada telefónica e inspección física
Negociación:	En oferta (Negociable)
Parroquia:	Pomasqui
Dirección:	Calle Jorge Chávez
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianero
Área del terreno o superficie:	290,00 m²
Área de construcción:	0,00 m²
Valor de la construcción:	$0,00
Forma:	Regular.
Valor por m2:	$136,21
Topografía:	10% a 15%
Acceso:	Vía Pavimentada
Aceras:	SI
Bordillos:	SI

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE



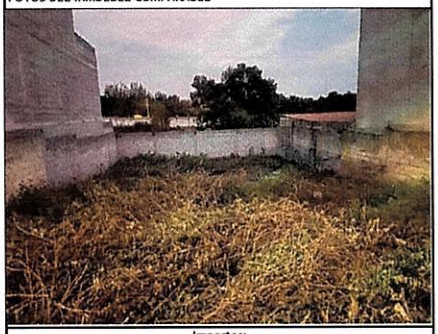
Importes:	
Valor de la oferta:	$39.500,00

https://maps.app.goo.gl/gpnTALSpBiLyjvx78

CUADRO DEL COMPARABLE 2: PARA TERRENO SIN CONSTRUCCIÓN

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	16/4/2025
Tipo de fuente:	Anuncio en internet
Nombre de la Fuente:	Katya Galbor Torres
Fuente:	099 836 3837
Nivel de comprobación:	Llamada telefónica e inspección física
Negociación:	Oferta (Negociable)
Parroquia:	Pomasqui
Dirección:	Calle Agustín Cueva
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianero
Área del terreno o superficie:	297,00 m²
Área de construcción:	0,00 m²
Valor de la construcción:	$0,00
Forma:	Regular
Valor por m2:	$235,69
Topografía:	10% a 15%
Acceso:	Vía Pavimentada
Aceras:	SI
Bordillos:	SI

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE



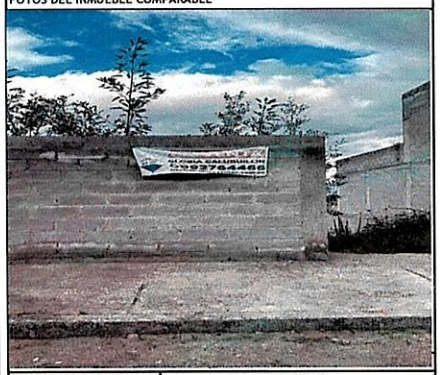
Importes:	
Valor de la oferta:	$70.000,00

https://maps.app.goo.gl/jgadiW1suCooUit36

CUADRO DEL COMPARABLE 3: PARA TERRENO SIN CONSTRUCCIÓN

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	16/4/2025
Tipo de fuente:	Anuncio en sitio
Nombre de la Fuente:	Gloria Caluguillin
Fuente:	099 276 4466
Nivel de comprobación:	Llamada telefónica e inspección física
Negociación:	Oferta (Negociable)
Parroquia:	Pomasqui
Dirección:	Calle Agustín Cueva
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianero
Área del terreno o superficie:	300,00 m²
Área de construcción:	0,00 m²
Valor de la construcción:	$0,00
Forma:	Regular
Valor por m2:	$206,67
Topografía:	20% a 25%
Acceso:	Vía Pavimentada
Aceras:	SI
Bordillos:	SI

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE



Valor de la oferta:	$62.000,00

https://maps.app.goo.gl/NtoCDYoSLoGbT6cc8

CUADRO DEL COMPARABLE 4: PARA TERRENO SIN CONSTRUCCIÓN		
CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE
Fecha de información:	16/4/2025	
Tipo de fuente:	Anuncio en sitio	
Nombre de la Fuente:	Propietario	
Fuente:	099 847 5489	
Nivel de comprobación:	Llamada telefónica e inspección física	
Negociación:	Oferta (Negociable)	
Parroquia:	Pomasqui	
Dirección:	Calle Emilio Estrada	
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianero	
Área del terreno o superficie:	293,00 m²	
Área de construcción:	0,00 m²	
Valor de la construcción:	$0,00	
Forma:	Regular	
Valor por m2:	$238,91	
Topografía:	10% a 15%	
Acceso:	Vía Pavimentada	Importes:
Aceras:	SI	Valor de la oferta: $70.000,00
Bordillos:	SI	https://maps.app.goo.gl/G53zx2wy7PqeYEjL7

CUADRO DEL COMPARABLE 5: PARA TERRENO CON CONSTRUCCIÓN		
CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE
Fecha de información:	16/4/2025	
Tipo de fuente:	Anuncio en sitio	
Nombre de la Fuente:	Propietario	
Fuente:	098 428 6874	
Nivel de comprobación:	Llamada telefónica e inspección física	
Negociación:	Oferta (Negociable)	
Parroquia:	Pomasqui	
Dirección:	Calle Francisco Huerta	
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianero	
Área del terreno o superficie:	298,23 m²	
Área de construcción:	194,91 m²	
Valor de la construcción:	$131.956,30	
Edad:	$12,00	
Forma:	Regular	
Valor por m2:	$295,22	
Topografía:	10% a 15%	
Acceso:	Vía Pavimentada	Importes:
Aceras:	SI	Valor de la oferta: $220.000,00
Bordillos:	SI	https://maps.app.goo.gl/2j9dXTsXtUVYMr2U7
Vivieda de dos plantas, cuatro dormitorios, sala, comedor, cocina y 4 baños, dos parqueaderos.		

CUADRO DEL COMPARABLE 6: PARA TERRENO SIN CONSTRUCCIÓN		
CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE
Fecha de información:	16/4/2025	
Tipo de fuente:	Anuncio en sitio	
Nombre de la Fuente:	Rafael	
Fuente:	098 756 7153	
Nivel de comprobación:	Llamada telefónica e inspección física	
Negociación:	Oferta (Negociable)	
Parroquia:	Pomasqui	
Dirección:	Calle Jorge Chávez	
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianero	
Área del terreno o superficie:	297,00 m²	
Área de construcción:	0,00 m²	
Valor de la construcción:	$0,00	
Forma:	Regular	
Valor por m2:	$185,19	
Topografía:	10% a 15%	
Acceso:	Vía Pavimentada	Importes:
Aceras:	SI	Valor de la oferta: $55.000,00
Bordillos:	SI	https://maps.app.goo.gl/Qt7mFzQH5tE1171i9

VAL ECUADOR	AV-VAL-URB-58-23-4-2025-Lote de Terreno - Departamento 3 - bodega 5 y estacionamiento 1 de Proyecto Ing. Calderón-Pomasqui-BP-001318-II-2023
ANEXO # 3.1 - CROQUIS DE REFERENCIAS:	Inmueble ubicado en la parroquia Pomasqui, que forma parte del Proyecto Ing. Edificio Edward Calderón, en las calles Emilio Estrada lote 30 y Calle F, de la parroquia Pomasqui, cantón Quito, provincia de Pichincha, República del Ecuador



1981 ciento noventa y ocho

ANEXO # 4.1 - CÁLCULO DEL TERRENO

Tabla de referencias

Datos del inmueble				Datos de la fuente	
REFERENCIA	Valor	Área terreno m^2	Valor por m^2	Nombre	teléfono
ANEXO # 3 - 1	$ 39.500,00	290,00	$ 136,21	Ivonne Ricaurte	099 550 0327
ANEXO # 3 - 2	$ 70.000,00	297,00	$ 235,69	Katya Gaibor Torres	099 836 3837
ANEXO # 3 - 3	$ 62.000,00	300,00	$ 206,67	Gloria Caluguillin	099 276 4466
ANEXO # 3 - 4	$ 70.000,00	293,00	$ 238,91	Propietario	099 847 5489
ANEXO # 3 - 5	$ 220.000,00	298,23	$ 295,22	Propietario	098 428 6874
ANEXO # 3 - 6	$ 55.000,00	297,00	$ 185,19	Rafael	098 756 7153

Tabla de homogeneización

Inmueble	Valor por m^2	Fuente	Factor fuente	Tamaño m^2	Factor tamaño	Ubicación	Factor Ubicación	Homog.	TOTAL m^2
ANEXO # 3 - 1	$ 136,21	Oferta	0,9	290,00	1	Regular	1,1	0,99	$ 133,50
ANEXO # 3 - 2	$ 235,69	Oferta	0,9	297,00	1	Medio	1	0,9	$ 190,91
ANEXO # 3 - 3	$ 206,67	Oferta	0,9	300,00	1	Regular	1,1	0,99	$ 202,55
ANEXO # 3 - 4	$ 238,91	Oferta	0,9	293,00	1	Medio	1	0,9	$ 193,52
ANEXO # 3 - 5	$ 295,22	Oferta	0,8	298,23	1	Medio	1	0,8	$ 188,94
ANEXO # 3 - 6	$ 185,19	Oferta	0,9	297,00	1	Regular	1,1	0,99	$ 181,50
Promedio	**$ 216,31**								**$ 181,82**
Desviación St	54,02								24,64
Coeficiente variación %	25,0								13,

199 | ciento noventa y nueve

ANEXO #4.2- CALCULO DE LA CONSTRUCCION

OBRA PRINCIPAL

Valoración construcción reposición			Valoración construcción depreciada		
Departamento 3	100,71	m2	Vida útil	65	Años
Costo directo	$ 530,05	US$	Edad	5	Años
F. Multiplicador	1,15		E. Conserv.	Regular	Tabla de Heidecke
Costo Constuc.	$ 609,56	US$	Valor Residual	8%	Depreciación Total
Área útil	100,71	m2	Edad en %	7,69%	Edad en % de vida
Factor "K"	0,89		Valor "D"	21,64%	Tabla - Estado
Área construida	113,16	m2	Depreciación	19,91%	% Depreciación
Valor de reposición	**$ 68.975,88**	**US$**	**Valor actual**	**$ 56.342,19**	**US$**

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Valoración construcción reposición			Valoración construcción depreciada		
Bodega 5	4,20	m2	Vida útil	65	Años
Costo directo	$ 212,02	US$	Edad	5	Años
F. Multiplicador	1,15		E. Conserv.	Regular	Tabla de Heidecke
Costo Constuc.	$ 243,82	US$	Valor Residual	8%	Depreciación Total
Área útil	4,20	m2	Edad en %	7,69%	Edad en % de vida
Factor "K"	0,89		Valor "D"	21,64%	Tabla - Estado
Área construida	4,72	m2	Depreciación	19,91%	% Depreciación
Valor de reposición	**$ 1.150,63**	**US$**	**Valor actual**	**$ 939,88**	**US$**
Valoración construcción reposición			Valoración construcción depreciada		
Estacionamiento 1	15,03	m2	Vida útil	65	Años
Costo directo	$ 212,02	US$	Edad	5	Años
F. Multiplicador	1,15		E. Conserv.	Regular	Tabla de Heidecke
Costo Constuc.	$ 243,82	US$	Valor Residual	8%	Depreciación Total
Área útil	15,03	m2	Edad en %	7,69%	Edad en % de vida
Factor "K"	0,89		Valor "D"	21,64%	Tabla - Estado
Área construida	16,89	m2	Depreciación	19,91%	% Depreciación
Valor de reposición	**$ 4.117,60**	**US$**	**Valor actual**	**$ 3.363,41**	**US$**

RESUMEN

	Valor de reposición	Área	Valor actual
OBRA PRINCIPAL			
Departamento 3	$ 68.975,88	100,71 m²	$ 56.342,19
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Bodega 5	$ 1.150,63	4,20 m²	$ 939,88
Estacionamiento 1	$ 4.117,60	15,03 m²	$ 3.363,41
TOTAL	**$ 74.244,10**		**$ 60.645,48**

AV-VAL-URB-58-23-4-2025-Lote de Terreno - Departamento 3 - bodega 5 y estacionamiento 1 de Proyecto Ing. Calderón-Pomasqui-BP-001318-II-2023

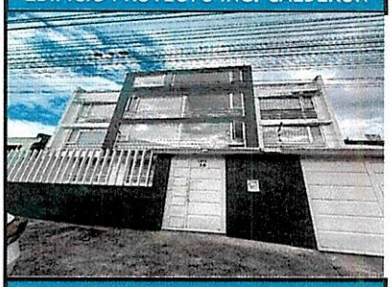
ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



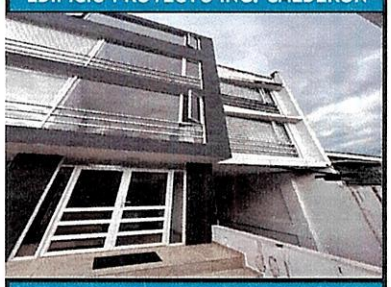
EDIFICIO PROYECTO ING. CALDERON



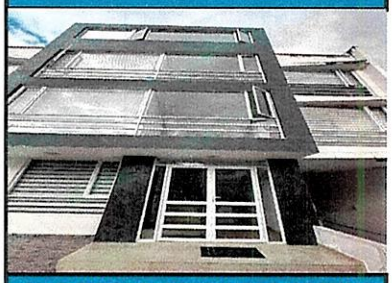
EDIFICIO PROYECTO ING. CALDERON



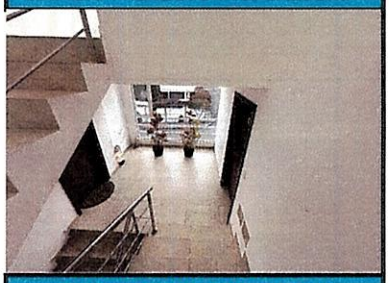
EDIFICIO PROYECTO ING. CALDERON



EDIFICIO PROYECTO ING. CALDERON



EDIFICIO PROYECTO ING. CALDERON



CIRCULACIONES COMUNALES



CIRCULACIONES COMUNALES



CIRCULACIONES COMUNALES

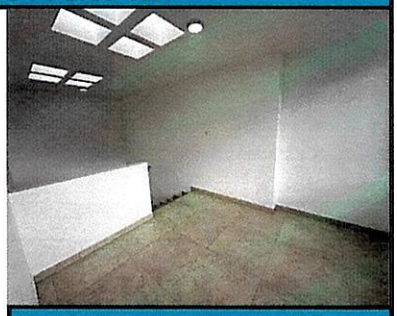
2001 Descuento

AV-VAL-URB-58-23-4-2025-Lote de Terreno - Departamento 3 - bodega 5 y estacionamiento 1 de Proyecto Ing. Calderón-Pomasqui-BP-001318-II-2023

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



CALLE EMILIO ESTRADA



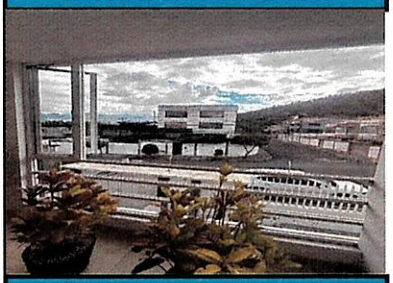
CIRCULACIONES COMUNALES



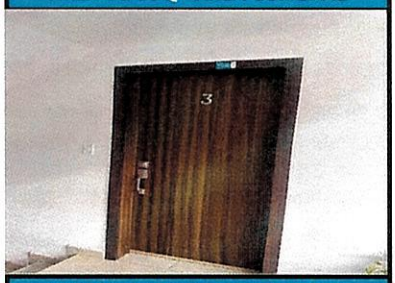
CIRCULACIONES COMUNALES



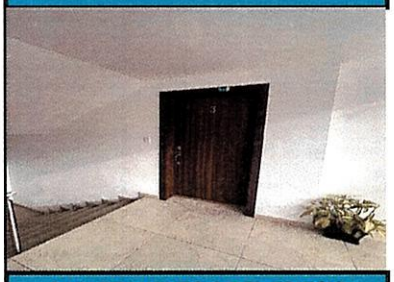
ÁREA DE BBQ - ÁREA COMUNAL



ÁREA COMUNAL DEL EDIFICO



DEPARTAMENTO 3 DEL EDIFCIO



DEPARTAMENTO 3 DEL EDIFCIO



DEPARTAMENTO 3 DEL EDIFCIO

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
	BAJO