391
T2

| | | |
|---|---|---|
| | Código avalúo: N° | BDP-2026-AVALUAC-AVA-0081 |
| | SOLICITADO POR: | PEREZ CUEVA KARINA FERNANDA |
| | | 16/09/2026 |
| | INFORME DE INSPECCION Y AVALUO | |
| SUP.BANCOS-2017-893 | AVALUAC | 2026-2645-Q-VBS-PACIFICO-BP-000627-I-2024 PEREZ CUEVA KARINA FERNANDA |
| - | | |



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| BIEN INMUEBLE: | Vivienda de 2 plantas | | | |
| DIRECCION EN SITIO | Km. 17 de la avenida León Febres Cordero, Conjunto Residencial La Rioja, Urbanización Canaria, Manzana 12, Solar 3. | | | |
| DIRECCION SEGÚN ESCRITURA | Solar y edifciación 3 de la manzana 12, ubicado en la Urbanización Canaria del Conjunto Residencial La Rioja, parroquia satélite La Aurora | | | |
| PAIS | 593 | Ecuador | | |
| | ANTERIOR | | ACTUAL | |
| PROVINCIA: | Guayas | | 9 | Guayas |
| CANTÓN: | Daule | | 6 | Daule |
| PARROQUIA: | La Aurora | | 2 | La Aurora |
| CLAVE CATASTRAL: | 9-2-6-12-1-7-3-1-3-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0 | | PREDIO: | 9-2-6-12-1-7-3-1-3-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0 |
| PROPIETARIO | PEREZ CUEVA KARINA FERNANDA | | | |
| REPRESENTANTE LEGAL: | No aplica | | | |
| SOLICITANTE: | PEREZ CUEVA KARINA FERNANDA | | | |
| FUNCIONARIO: | Ab. Alejandro Rodríguez | | | |
| FECHA DE SOLICITUD | martes, 8 de septiembre de 2026 | | | |
| FECHA DE INSPECCION: | jueves, 10 de septiembre de 2026 | | | |
| FECHA DE INFORME | miércoles, 16 de septiembre de 2026 | | | |

| | | |
|---|---|---|
| | Código avalúo: N° | BDP-2026-AVALUAC-AVA-0081 |
| AVALUAC | 2026-2645-Q-VBS-PACIFICO-BP-000627-I-2024 PEREZ CUEVA KARINA FERNANDA | |

| 1.- DATOS DEL AVALÚO | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1.1 Valuador: | Empresa: | AVALUAC CIA.LTDA | | |
| | Perito: | Arq. Diego Cevallos | | |
| | Revisor: | Juan Francisco Aguirre Quirumbay | | |
| 1.2 Inmueble que se Valua: | Tipo de bien: | Vivienda particular | | |
| | Subtipo de bien: | Edificación de dos plantas con sus respectivas obras complementarias. | | |
| | Persona presente durante la inspección | Ab. William Fernández | | |
| 1.3 Régimen de Propiedad: | Individual - Autonomas / Vivienda unifamiliar | | | |
| 1.4 Objeto del Avalúo: | Estimar el justo valor de mercado. | 1.5 Propósito del avalúo: | Ejecutar garantía | |
| 1.6 Destino del Crédito | Vivienda terminada | | | |
| 1.7 Documentos Suministrados para el Avalúo: | Registro de la Propiedad y Mercantil - bien Inmueble #41861 - 8/08/2024<br>Inscripcción de embargo - 17/10/2024 | | | |

| 2.- TITULACIÓN | |
|---|---|
| 2.1 Propietario: | Karina Fernanda Perez Cueva |
| 2.2. Titulo de Adquisición: | Registro de la Propiedad y Mercantil - bien Inmueble #41861 - 8/08/2024<br>Cancelación de Hipoteca 16/09/2019 |

| 3.- CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR | | |
|---|---|---|
| 3.1.- Caracteristicas urbanas: | | |
| 3.1.1 Sector Catastral: | Predio medianero de contorno regular, de topografía plana donde se ubica una edificación destinada a vivienda unifamiliar. La edificación es construida de hormigón armado y posee acabados de gama media. | |
| 3.1.2 Sectores Próximos: | Urbanización Villa Italia, Puente Vicente Rocafuerte, Tonicorp, C.C. Mix Center, Gasolinera Shell. | |
| 3.1.3 Clasificación de la Zona | zona en crecimiento | |
| 3.1.4 Tipo de Construcción Predominante: | Hormigón | |
| 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 Vias de Acceso/Accesibilidad y Movilidad: | Tipo de vía | vía vehicular |
| | Capacidad vial | vía secundaria |
| | Condición de la vía | vía adoquinada |
| | Calle 1 | Es de escasa circulación vehicular, ingreso solo de habitantes de la Urbanización |
| | Calle 2 | Es de escasa circulación vehicular, ingreso solo de habitantes de la Urbanización |
| 3.1.8 Servicios Públicos y Equipamiento Urbano: | Agua potable: | Si. |
| | Energía eléctrica: | Si. |
| | Alcantarillado: | Red Pública. |
| | Servicio de recolección de basura: | Si. |
| | Telefonía: | Si. |
| | Seguridad: | Si. |
| | Aceras y bordillos: | Si. |
| | Transporte: | Por la Av. La Rioja, ubicada aproximadamente a 260m |
| | Equipamiento urbano: Lejos de área de equipamiento urbano completo. | |
| 3.1.9 Actividad Económica del Inmueble: | Residencial | |
| 3.1.10 Proyecciones de Servicios Públicos y Equipamiento Urbano: | Ninguna. | |
| 3.1.11 Seguridad riesgos y conflictos de convivencia | Ninguna. | |
| 3.1.12 Arborización y Medio Ambiente: | Áreas verdes naturales del sector | |

392

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Código avalúo: N° | | | | BDP-2026-AVALUAC-AVA-0081 |
| | AVALUAC | 2026-2645-Q-VBS-PACIFICO-BP-000627-I-2024 PEREZ CUEVA KARINA FERNANDA | | | |

**3.2.- Descripción del Terreno:**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 3.2.1.- Ubicación Geográfica (EC): | Las coordenadas georreferenciales de la Edificación en estudio son: | | | |
| | Latitud | -2,054361 | Longitud | -79,936361 |

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

Terreno esquinero ubicado en calles interna sin nombre.

**3.2.3.- Linderos, Dimensiones y Área.**

| | |
|---|---|
| INMUEBLE: | Solar y edifciación 3 de la manzana 12, ubicado en la Urbanización Canaria del Conjunto Residencial La Rioja, parroquia satélite La Aurora |

| Linderos Generales | | Según Documento | Según Sitio |
|---|---|---|---|
| NORTE: | Solar 2 | 16,00 m | 16,00 m |
| SUR: | Solar 4 | 16,00 m | 16,00 m |
| ESTE: | Vía pública | 7,50 m | 7,50 m |
| OESTE: | Solar 12 | 7,50 m | 7,50 m |
| | ÁREA TOTAL DEL TERRENO: | 120,00 m² | 120,00 m² |
| | DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2: | | 0,00 m² |
| | DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE: | | 0 |

| | |
|---|---|
| Observaciones: | Se realizó al momento de la inspección un levantamiento orientativo del bien, se pudo constatar que, el área del terreno es igual al área descrita en el documento legal. Para el desarrollo del presente informe se trabaja con el área que, corresponde al área del documento legal.<br>Los límites del inmueble son los mostrados por la persona que acompaño en el proceso de inspección. |

**3.2.4.- Configuración y Topografía:**

| | |
|---|---|
| Forma: | Regular. |
| Topografía: | Plana. |
| Ubicación: | Medianero |

**3.2.5.- Características Panorámicas:**

Zona tranquila, lejos de área de equipamiento urbano completo

**3.2.6.- Servidumbre o Restricciones:**

Ninguna

**3.2.7.- Uso Actual:**

Residencial

**4.- DESCRIPCION DEL INMUEBLE**

**4.1..- CUADRO DE ÁREAS Y ALICUOTAS:**

| Ítem | Descripción | | Área | | | Alícuota |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Cubierta | Abierta | sin detallar/total | |
| | Obras principales | | | | | |
| | | Avance de obra | | | | |
| 1 | Casa Planta Baja | 100,00% | 52,62 | | 52,62 | |
| 2 | Casa Porche | 100,00% | 4,32 | | 4,32 | |
| | obras complementarias | | | | | |
| 6 | Pérgola | 100,00% | 13,20 | | 13,20 | |
| 7 | Piso exterior | 100,00% | | 47,46 | 47,46 | |
| 8 | BBQ | 100,00% | | 1,08 | 1,08 | |
| 9 | Lavaropa | 100,00% | | 1,00 | 1,00 | |
| 10 | Cerramiento medianero (h=2,50 m) | 100,00% | | 13,30 | 13,30 | |
| | Avance de Obra Total | 100,00% | | | Total Alícuota | |

| | |
|---|---|
| Observaciones: | Inmueble cuenta con todos los servicios de un conjunto en urbanización. |

**4.1.1.- Distribución de Ambientes**

| Distribución Funcional Inmueble Original: | |
|---|---|
| Exteriores | Piso exterior y pérgola en el retiro frontal, piso exterior lateral, en el retiro posterior lavandería, BBQ, piso exterior. |
| Planta Baja | Porche, sala familiar, sala, comedor, baño social, cocina, escalera hacia planta alta. |
| Planta Alta | Corredor planta alta, dos dormitorios simples, baño familiar, dormitorio principal con vestidor, baño y balcón |

## 4.1.2 Especificaciones Técnicas Básicas

| DESCRIPCION | Planta Baja | Planta Alta |
|---|---|---|
| ESTRUCTURA / Tipo de Construcción: | Hormigón armado. | Hormigón armado. |
| PISOS | Hormigón armado. | Hormigón armado. |
| SOBREPISOS | Porcelanato. | Porcelanato. |
| ESCALERAS | Hormigón armado revestido de Porcelanato, con pasamano de hormigón. | |
| CUBIERTA | Losa de cubierta superior | Est. Metálica y Eternit. |
| TUMBADO | Losa de H.A. | Gypsum. |
| PAREDES EXT. | Mampostería. | Mampostería. |
| PAREDES INT. | Mampostería. | Mampostería. |
| PUERTAS EXT. | Madera | |
| PUERTAS INT. | Madera | |
| CERRADURAS | Fanal | |
| VENTANAS | Ventanas y puertas corredizas de aluminio color natural, con malla antimosquitos. Espesor de vidrios de ventanas de 3 mm y de puerta de 5 mm. | |
| MESONES DE COCINA | En hormigón armado, revestidos con granito. | --- |
| MUEBLES DE COCINA | Melamínico. | --- |
| CLÓSET | --- | --- |
| MESONES DE BAÑOS | --- | --- |
| PIEZAS SANIT. PROCED. | FV | FV |
| GRIFERIA | FV | FV |
| INST. ELECTRICAS | Empotradas | Empotradas |
| PIEZAS ELECTRICAS | VETO | VETO |
| INST. SANITARIAS | Empotradas | Empotradas |
| INST. AGUA POTABLE | Empotradas | Empotradas |
| INST. A/A | Si | |
| INST. TV. | Si | |
| PINTURA EXT. | Elastomérica | Elastomérica |
| PINTURA INT. | Caucho | Caucho |
| REVESTIMIENTO INT. | Cerámica en baños y cocina. | |
| CERRAMIENTO | Cerramientos laterales y posterior de mampostería | |
| INTERNET | Si | |
| TV POR CABLE | Si | |
| GAS CENTRALIZADO | No | |
| INST. ESPECIALES | No | |

## 4.2.- Detalles Generales del Bien Inmueble:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Número de Ambientes: | 14 | Número de Dormitorios: | 3 | Número de Baños/Medio Baños: | 3 |
| Número de Niveles De La Unidad Vendida: | 2 | Número de Estacionamientos: | 1 | Número De Lineas Telefónicas del Inmueble: | 1 |
| Ascensor | No | Vivienda Multifamiliar: | no | Número de Pisos: | 0 |
| Altura del Inmueble: | 7,00 m | Piscina: | no | Calidad de acabados | Bueno/ Estandar/Medio |

## 4.3.- Características de Edad del Bien Inmueble

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Año de Construcción: | 2020 | Edad del Inmueble: (Aproximada) | 6 | Vida Útil (Años): | 60 |
| vivienda pertenece al primer uso | | no | | Se encuentra edificada al | 100,00% |

## 4.4.- Características Conservación y Mantenimiento:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Conservación | muy bueno | Mantenimiento | recientemente remodelado | Deficiencias Relevantes | ninguna |

## 4.5.- Características de Implantación de la Construcción

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| AISLADA | ☐ | ADOSADA | X | CONTINUA | ☐ | PAREADA | ☐ |

393

| | Código avalúo: Nº | BDP-2026-AVALUAC-AVA-0081 |
|---|---|---|
| | AVALUAC | 2026-2645-Q-VBS-PACIFICO-BP-000627-I-2024 PEREZ CUEVA KARINA FERNANDA |

## 5.- REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS

**5.1 Normas Específicas:**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Zonificación Municipal | ZR | Retiro Frontal | 4 | Numero de Pisos | 2 | Forma de Ocupación | Adosada |
| Lote Mínimo | 120 | Retiro Lateral | 1 | COS | --- | Uso de Suelo | Urbano Residencial |
| Frente Mínimo | 7,5 | Retiro entre Bloques | --- | CUS / COS TOTAL | --- | Clasificación del Suelo | Urbano |
| Retiro Posterior | 2,3 | Altura de Edificación | 7 | | | Factibilidad de Servicios Básicos | Si |

**5.2 Afectaciones Viales:**

Ninguna

**5.3 Otros Aspectos**

Ninguna

## 6.- CONSIDERACIONES GENERALES

Para determinar el valor por m² de terrenos se ha considerado los siguientes factores:

* Caracteristicas de la Urbanización Canaria (urbanización cerrada con guardiania)

* El tamaño de la propiedad.

* Se ha considerado los valores de terrenos en el sector con características similares y ubicaciones diferentes.

* El justo valor del inmueble debe determinarse en función de la situación de oferta y demanda vigente en la zona de ubicación del inmueble avaluado.

* La propiedad tiene 6 años de construcción aproximadamente.

* Actividad creciente edificadora hacia este sector de la ciudad.

* Situación económica e inmobiliaria actual del país.

## 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.

## 8.- METODOLOGÍA UTILIZADA PARA LA VALORACIÓN

El presente avalúo se realiza de conformidad con los criterios y metodologia 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 dependiendo del tipo de las mismas se aplica los siguientes métodos:
1.- Residual, de las casas unifamiliares en oferta inmobiliaria, se desprende el valor de la construcción y el residuo se asume como el valor del terreno, este valor posteriormente se lo analiza con el segundo método.
2.- Comparativo, en caso de encontrar terrenos y para los terrenos resultantes del análisis residual, se hace un balance de la forma, topografía, tamaño, ubicación, adecuación y potencialidad entre el terreno del bien en estudio y las referencias, colocando un valor conservador con relación a estos precios.

**8.2.- CONSTRUCCIONES:** El valor de la construcción se realiza bajo el principio de la valoración "Valor intrínseco", tomando como base el costo de producción. 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 otro a nuevo de sus mismas características.

## 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 | Km. 17 de la avenida León Febres Cordero, Conjunto Residencial La Rioja, Urbanización Canaria, Manzana 12, Solar 3. |
|---|---|---|

**AVALÚO DEL TERRENO:**

| | | Área total | Valor m² | valor total del terreno | alícuota | Área proporcional | Valor proporcional del terreno |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0 | Terreno | 120,00 m2 | $ 307,87 | $ 36.944,40 | 100,000% | 120,00 m2 | $ 36.944,40 |
| | | | | | | VALOR FÍSICO DEL TERRENO: | $ 36.944,40 |

| | | ÁREA | VALOR M² | VALOR A NUEVO | % DEPRECIACIÓN | VALOR M² | VALOR AL ESTADO ACTUAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| AVALÚO DE LAS OBRAS PRINCIPALES | | | | | | | |
| 1 | Casa Planta Baja | 52,62 m² | $ 621,00 | $ 32.677,02 | 94,47% | $ 586,66 | $ 30.870,05 |
| 2 | Casa Porche | 4,32 m² | $ 322,00 | $ 1.391,04 | 94,47% | $ 304,19 | $ 1.314,10 |
| 3 | Casa Planta Alta | 52,62 m² | $ 644,00 | $ 33.887,28 | 94,47% | $ 608,39 | $ 32.013,48 |
| 4 | Casa Balcón | 4,32 m² | $ 322,00 | $ 1.391,04 | 94,47% | $ 304,19 | $ 1.314,10 |
| | ÁREA DE CONSTRUCCIÓN | 113,88 m² | | | | | |
| | COSTO DE REPOSICIÓN - EDIFICACIONES: | | | $ 69.346,38 | | | |
| | | | | | | COSTO FÍSICO DE LAS EDIFICACIÓNES | $ 65.511,73 |
| AVALÚO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS | | | | | | | |
| 6 | Pérgola | 13,20 m² | $ 230,00 | $ 3.036,00 | 94,47% | $ 217,28 | $ 2.868,10 |
| 7 | Piso exterior | 47,46 m² | $ 46,00 | $ 2.183,16 | 97,35% | $ 44,78 | $ 2.125,26 |
| 8 | BBQ | 1,08 m² | $ 230,00 | $ 248,40 | 97,35% | $ 223,91 | $ 241,82 |
| 9 | Lavaropa | 1,00 m² | $ 138,00 | $ 138,00 | 97,35% | $ 134,34 | $ 134,34 |
| 10 | Cerramiento medianero (h=2,50 m) | 13,30 m² | $ 138,00 | $ 1.835,40 | 97,35% | $ 134,34 | $ 1.786,72 |
| 11 | Cerramiento propio (h=2,50 m) | 1,00 m² | $ 115,00 | $ 115,00 | 94,47% | $ 108,64 | $ 108,64 |
| | COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS: | | | $ 7.555,96 | | | |
| | | | | | | VALOR FÍSICO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS | $ 7.264,88 |

| | |
|---|---|
| 9.1.- COSTO DE REPOSICION DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS: | $76.902,34 |
| 9.1.1.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS | $109.721,01 |

SON: CIENTO NUEVE MIL SETECIENTOS VEINTIUNO DÓLARES CON 01/100

394



## 10.- APRECIACIÓN DE LA FACTIBILIDAD COMERCIAL

El sector, cuenta con todas las obras básicas de infraestructura y vías de acceso en buen estado.
La comercialización de este inmueble, debido a su uso, tamaño, ubicación y tipología constructiva, sería a CORTO plazo.

## 11.- CRITERIOS DE RECEPCIÓN EN GARANTÍA

La determinación de la idoneidad del bien como garantía, en función del análisis valorativo contenido en el presente informe, será establecida internamente por el Banco, conforme a sus políticas y procedimientos vigentes.

## 12.- VALOR DE MERCADO O AVALÚO DE MERCADO

El valor de mercado es el precio más probable que podría obtenerse por un bien en el mercado inmobiliario, se considera que el bien inmueble valorado debido a su uso residencial y nuevo su valor debe de ser igual al valor económico o físico de su reemplazo. Por lo tanto el valor de mercado para el inmueble valorado es ligeramente mayor a la unidad.

## 13.- VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:

**Km. 17 de la avenida León Febres Cordero, Conjunto Residencial La Rioja, Urbanización Canaria, Manzana 12, Solar 3.**

| DESCRIPCIÓN | ÁREA | VALOR UNT | FACTOR COMERCIAL | AVANCE DE OBRA | VALOR AL ESTADO ACTUAL | VALOR DE MERCADO |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Terreno | 120,00 m2 | $ 307,87 | - | - | $ 36.944,40 | $ 36.944,40 |
| | | | | | VALOR COMERCIAL DEL TERRENO: | $ 36.944,40 |
| Casa Planta Baja | 52,62 m² | $ 586,66 | 1,00 | 100,00% | $ 30.870,05 | $ 30.870,05 |
| Casa Porche | 4,32 m² | $ 304,19 | 1,00 | 100,00% | $ 1.314,10 | $ 1.314,10 |
| Casa Planta Alta | 52,62 m² | $ 608,39 | 1,00 | 100,00% | $ 32.013,48 | $ 32.013,48 |
| Casa Balcón | 4,32 m² | $ 304,19 | 1,00 | 100,00% | $ 1.314,10 | $ 1.314,10 |
| | | | | VALOR COMERCIAL DE LAS EDIFICACIONES: | $ 65.511,73 | $ 65.511,73 |
| Pérgola | 13,20 m² | $ 217,28 | 1,00 | 100,00% | $ 2.868,10 | $ 2.868,10 |
| Piso exterior | 47,46 m² | $ 44,78 | 1,00 | 100,00% | $ 2.125,26 | $ 2.125,26 |
| BBQ | 1,08 m² | $ 223,91 | 1,00 | 100,00% | $ 241,82 | $ 241,82 |
| Lavaropa | 1,00 m² | $ 134,34 | 1,00 | 100,00% | $ 134,34 | $ 134,34 |
| Cerramiento medianero (h=2,50 m) | 13,30 m² | $ 134,34 | 1,00 | 100,00% | $ 1.786,72 | $ 1.786,72 |
| Cerramiento propio (h=2,50 m) | 1,00 m² | $ 108,64 | 1,00 | 100,00% | $ 108,64 | $ 108,64 |
| | | | | VALOR COMERCIAL DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS: | $ 7.264,88 | $ 7.264,88 |
| 13.2.-VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE | | | | | | $ 109.721,01 |

SON: CIENTO NUEVE MIL SETECIENTOS VEINTIUNO DÓLARES CON 01/100

## 14.- 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 9% al valor de mercado.

VALOR DE MERCADO AJUSTADO.

| INMUEBLE | VALOR DE MERCADO | FACTOR DE AJUSTE | VALOR DE MERCADO AJUSTADO |
|---|---|---|---|
| Vivienda de 2 plantas | $ 109.721,01 | 9% | $ 99.846,12 |

| | |
|---|---|
| VALOR DE MERCADO AJUSTADO | NOVENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS DÓLARES CON 12/100 |

## 15.- AVALÚO CATASTRAL s/d

| | |
|---|---|
| Avalúo de la tierra: | $ 0,00 |
| Avalúo de construcción: | $ 0,00 |
| **Valor catastral de la propiedad:** | **$ 0,00** |

## 16.- CÁLCULO DEL VALOR DEL METRO CUADRADO PARA VIVIENDA

*PLANTILLA VIVIENDA*

| (C) Valor del Avalúo Comercial | $ 109.721,01 | | |
|---|---|---|---|
| A | B | D=B/C | E=D*A |
| *Concepto* | *Área de mts²* | *Valor Total* | *Peso Ponderado* | *mts² Ponderado* |
| Terreno | 120,00 m² | $ 36.944,40 | 33,67% | $40,41 |
| Construcción | 113,88 m² | $ 72.776,61 | 66,33% | $75,54 |
| | | porcentaje total | 100,00% | |
| | | | Mts² (F=) | $115,94 |
| | | | Valor mts² G=C/F | $946,35 |

| | |
|---|---|
| Nota: El peso del terreno no puede ser superior al 50% del valor de la vivienda. En este caso el peso es | 33,67% |

## 17.- RESUMEN DE VALORES A LA FECHA

| ITEM | DETALLE | VALOR |
|---|---|---|
| 9,1 | COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS: | $ 76.902,34 |
| 9.1.1 | ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS. | $ 109.721,01 |
| 13.1.1 | VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE | $ 109.721,01 |
| 12.2 | VALOR DE MERCADO AJUSTADO. | $ 99.846,12 |
| 12.3 | VALOR CATASTRAL | $ 0,00 |

## 18.- OBSERVACIONES

• El presente informe ha sido realizado durante la situación económica y de inseguridad del país a la fecha de inspección, por lo que se considera que puedan existir variaciones en los valores y porcentajes de negociación de las referencias de acuerdo a las fluctuaciones del mercado. Así mismo, los valores del bien en estudio se encuentran dentro de los rangos razonables de mercado en la situación actual.
• En la fecha de la inspección se encontró la propiedad con una edad aproximada de 6 años de construcción, no habiéndose observado problemas estructurales, fisuras en paredes, daños en instalaciones ni filtraciones de humedad que deterioren los acabados y/o alguna adicional que se desprenda de la visita como paredes en mal estado, patio posterior o frontal sin limpieza, etc. De acuerdo con la visita se observa que no existen afectaciones relevantes que influyan en el bien.
• Se conoce que el inmueble está siendo valorado en coactiva.
• No se cuenta con un valor catastral.

**DECLARACIÓN JURAMENTADA:** Yo, Arq. Diego A. Cevallos, por mis propios y personales derechos, parte de la nómina de peritos valuadores de la compañía Avaluac Cía. Ltda. Declaro bajo juramento, que:

1. La definición del valor del inmueble 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(los) cliente(s) para quien(es) 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.

## 19.- ANEXOS:

- Cuadro de resumen 1 pág.
- Ubicación Geográfica del Inmueble 1 pág.
- Plano de Implantación General 1 pág.
- Referencias Comerciales para el cálculo del terreno 3 pág.
- Memoria de cálculo del terreno 1 pág.
- Memoria fotográfica 4 pág.
- Ficha de riesgo Ambiental 1 pág.

Atentamente,

AVALUAC Cía. Ltda.
Perito Avaluador
Registro SBS: PA-2017-893
RUC 1790848027001

Abg. William Fernandez
Depositario Judicial

Arq. Diego Cevallos
Perito Avaluador Judicial
Registro 18311132
CI: 1716860273

| | Código avalúo: N° | BDP-2026-AVALUAC-AVA-0081 |
|---|---|---|
| AVALUAC | 2026-2645-Q-VBS-PACIFICO-BP-000627-I-2024 PEREZ CUEVA KARINA FERNANDA | |

## CUADRO DE RESUMEN

| TIPO DE INMUEBLE | | EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR DE DOS PLANTAS | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| DESCRIPCIÓN | METRAJE TOTAL | VALOR POR M ² | VALOR TOTAL | ALÍCUOTA | METRAJE PROPORCIONAL | VALOR PROPORCIONAL | AVANCE DE OBRA ACTUAL |
| TERRENO | 120,00 m2 | $ 307,87 | $ 36.944,40 | 100,00% | 120,00 m2 | $ 36.944,40 | |
| Casa Planta Baja | 52,62 m2 | $ 586,66 | | | | $ 30.870,05 | 100,00% |
| Casa Porche | 4,32 m2 | $ 304,19 | | | | $ 1.314,10 | |
| Casa Planta Alta | 52,62 m2 | $ 608,39 | | | | $ 32.013,48 | |
| Casa Balcón | 4,32 m2 | $ 304,19 | | | | $ 1.314,10 | |
| Pérgola | 13,20 m2 | $ 217,28 | | | | $ 2.868,10 | |
| Piso exterior | 47,46 m2 | $ 44,78 | | | | $ 2.125,26 | |
| BBQ | 1,08 m2 | $ 223,91 | | | | $ 241,82 | |
| Lavaropa | 1,00 m2 | $ 134,34 | | | | $ 134,34 | |
| Cerramiento medianero (h=2,50 m) | 13,30 m2 | $ 134,34 | | | | $ 1.786,72 | |
| Cerramiento propio (h=2,50 m) | 1,00 m2 | $ 108,64 | | | | $ 108,64 | |
| | TOTAL | | | | | $ 109.721,01 | |
| VIDA ÚTIL | 60 Años | | | | | Parroquia | La Aurora |
| EDAD DEL BIEN | 6 Años | | Zonificación | ZR | | | |
| REMANENTE | 54 Años | | Plusvalía. | Media | | Propiedad Horizontal | NO |
| AÑO DE CONSTRUCCIÓN | 2020 | | | | Tipo de construcción | H | |
| ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN | Muy bueno | | | | | Números de baños | 3 |
| NUMERO DE HABITACIONES | 3 | | | | | Numero de niveles. | 2 |
| NUMERO DE PISOS | 0 | | | | | Disponibilidad de piscina | no |
| DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR | No | | | | | | |
| COORDENADAS GEOREFERENCIALES | Latitud | -2,054361 | | Longitud | -79,936361 | | |

## RESUMEN DE VALORACIÓN

| | | |
|---|---|---|
| Valor Comercial al 100% | USD $ | 109.721,01 |
| Valor Ajustado al 100% | USD $ | 99.846,12 |
| Porcentaje de Ajuste | % | 91,00% |

**TABLA 254-TIPO DE CONSTRUCCIÓN**

| CÓDIGO | DESCRIPCIÓN |
|---|---|
| H | HORMIGÓN ARMADO |
| T | METÁLICO |
| L | LADRILLO/BLOQUE |
| D | MADERA |
| A | ADOBE/TAPIAL |
| M | MIXTO |
| O | OTROS |

**TABLA 253-TIPO DE GARANTIA HIPOTECARIA**

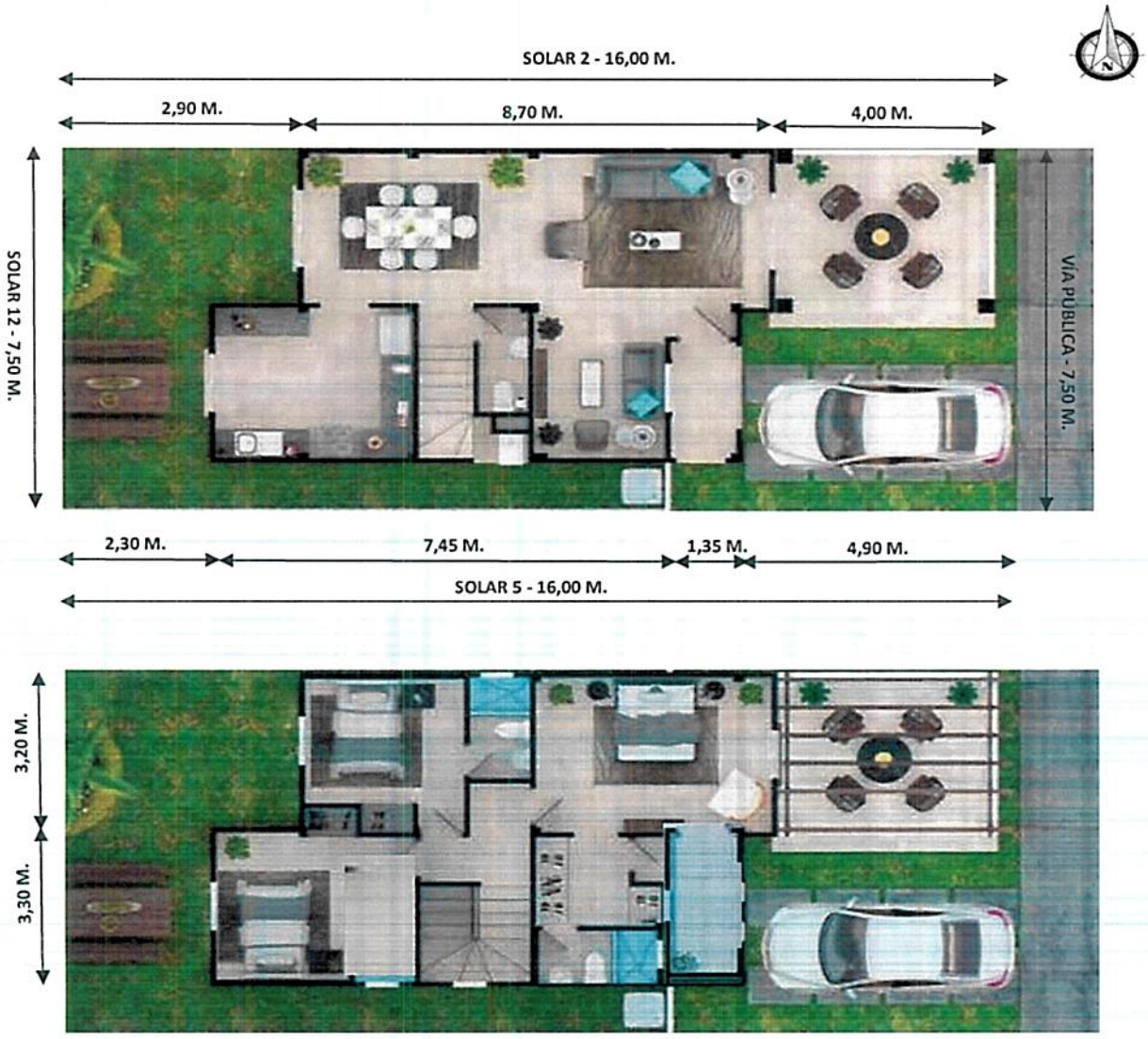
| CÓDIGO | DESCRIPCIÓN |
|---|---|
| CA | CASA Y TERRENO |
| TE | TERRENO |
| DE | DEPARTAMENTO ,SUITES U OTROS EN PROPIEDAD HORIZONTAL |
| LC | OFICINAS, LOCALES,COMERCIALES,CONSULTORIOS Y OTROS DE USO COMERCIAL |
| LI | GALPONES,NAVES INDUSTRIALES Y OTROS DE USO INDUSTRIAL |
| EM | EMBARCACIONES,AERONAVES(NAVES MARITIMAS,FLUVIALESO AEREAS)Y OTROS BIENES MUEBLES SUSCEPTIBLES DE HIPOTECA. |

| | |
|---|---|
| | Código avalúo: N° BDP-2026-AVALUAC-AVA-0081 |
| AVALUAC | 2026-2645-Q-VBS-PACIFICO-BP-000627-I-2024 PEREZ CUEVA KARINA FERNANDA |
| **UBICACIÓN GEOGRAFICA:** | Km. 17 de la avenida León Febres Cordero, Conjunto Residencial La Rioja, Urbanización Canaria, Manzana 12, Solar 3. |



| | |
|---|---|
| Código avalúo: Nº | BDP-2026-AVALUAC-AVA-0081 |
| AVALUAC | 2026-2645-Q-VBS-PACIFICO-BP-000627-I-2024<br>PEREZ CUEVA KARINA FERNANDA |

## Implantación general -



397

BdP

| ANEXO # 3 - A.- Referencia Comercial | | |
|---|---|---|
| **REFERENCIAS COMERCIALES** | | |
| **CUADRO DEL COMPARABLE N ° 1: PARA TERRENO CON CONSTRUCCIÓN** | | |
| **CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE** | | **FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE** |
| Fecha de información: | 10/09/2026 |  |
| Tipo de fuente: | Internet | |
| Nombre de la Fuente: | Plusvalia | |
| Fuente: | https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclcain venta-casa-urb.-la-rioja-canaria a.-quintana-150920953.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=6&n_search_id=fbe722bb-ed28-40fe-96b0-861a7f1d56fa | |
| Nivel de comprobación: | Internet con fotos | |
| Negociación: | Oferta. | |
| Zona: | Residencial privada | |
| Calle: | La Rioja, Urb. Canaria | |
| Ubicación con respecto a la manzana: | Medianera. |  |
| Frente: | 7,50 m² | |
| Fondo: | 16,00 m² | |
| Area del terreno o superficie: | 120,00 m² | |
| Forma: | Regular | |
| Área de construcción: | 132,00 m² | |
| Tipo de acabados: | Similares al inmueble valuado | |
| Edad: | 7 | |
| Topografía: | Plana | |
| Estado de conservación y mantenimiento: | Muy bueno | **Importes:** |
| | | **Valor de la oferta inmobiliaria.** \| $120.000,00 |
| Número de habitaciones: | 3 | ---- |
| Número de baños: | 2,5 | Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos y equipamiento comunal de poca importancia. |
| Número de parqueos: | 1 | |

## ANEXO # 3 - B.- Referencia Comercial

**REFERENCIAS COMERCIALES**

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 2: PARA TERRENO CON CONSTRUCCIÓN

| CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE | |
|---|---|
| Fecha de información: | 10/09/2026 |
| Tipo de fuente: | Internet |
| Nombre de la Fuente: | Plusvalía |
| Fuente: | https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclcain la-rioja-casa-en-venta-etapa-carina.-147693743.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=8&n_search_id=fbe722bb-ed28-40fe-96b0-861a7f1d56fa |
| Nivel de comprobación: | Internet con fotos |
| Negociación: | Oferta. |
| Zona: | Residencial privada |
| Calle: | La Rioja, Urb. Canaria |
| Ubicación con respecto a la manzana: | Medianera. |
| Frente: | 7,50 m² |
| Fondo: | 16,00 m² |
| Area del terreno o superficie: | 120,00 m² |
| Forma: | Regular |
| Área de construcción: | 140,00 m² |
| Tipo de acabados: | Similares al inmueble valuado |
| Edad: | 10 |
| Topografía: | Plana |
| Estado de conservación y mantenimiento: | Muy bueno |
| Número de habitaciones: | 3 |
| Número de baños: | 2,5 |
| Número de parqueos: | 1 |

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE






**Importes:**

| | |
|---|---|
| Valor de la oferta inmobiliaria. | $128.000,00 |

---

Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos y equipamiento comunal de poca importancia.

| ANEXO # 3 - C.- Referencia Comercial | | |
|---|---|---|
| **REFERENCIAS COMERCIALES** | | |
| **CUADRO DEL COMPARABLE N ° 3: PARA TERRENO CON CONSTRUCCIÓN** | | |
| **CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE** | | **FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE** |
| Fecha de información: | 10/09/2026 |  |
| Tipo de fuente: | Internet | |
| Nombre de la Fuente: | Plusvalia | |
| Fuente: | https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclcain-casa-en-venta-la-rioja-etapa-canarias-gras-150907793.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=13&n_search_id=fbe722bb-ed28-40fe-96b0-861a7f1d56fa | |
| Nivel de comprobación: | Internet con fotos | |
| Negociación: | Oferta. | |
| Zona: | Residencial | |
| Calle: | La Rioja, Urb. Canaria | |
| Ubicación con respecto a la manzana: | Medianera. |   |
| Frente: | 7,50 m² | |
| Fondo: | 16,27 m² | |
| Área del terreno o superficie: | 122,00 m² | |
| Forma: | Regular | |
| Área de construcción: | 112,00 m² | |
| Tipo de acabados: | Similares al inmueble valuado | |
| Edad: | 7 | |
| Topografía: | Plana | |
| Estado de conservación y mantenimiento: | Muy bueno | **Importes:** |
| | | Valor de la oferta inmobiliaria. \| $110.000,00 |
| Número de habitaciones: | 3 | --- |
| Número de baños: | 2,5 | Zona urbana: cuenta con todos los servicios básicos y equipamiento comunal de poca importancia. |
| Número de parqueos: | 1 | |

| Código avalúo: Nº | BDP-2026-AVALUAC-AVA-0081 |
|---|---|
| AVALUAC | 2026-2645-Q-VBS-PACIFICO-BP-000627-I-2024 PEREZ CUEVA KARINA FERNANDA |

**HOJA DE CALCULO DEL TERRENO**

**SOLICITADO POR: PEREZ CUEVA KARINA FERNANDA**

## ANEXO: MÉTODO COMPARATIVO

El **Método Comparativo de Mercado**, se basa en la comparación de los precios actuales de bienes inmuebles que se han y se están comercializando por el sector donde se ubica la propiedad en estudio, tomando en cuenta los aspectos de oferta y demanda al interior de mercado inmobiliario. Para esto se considera referencias de propiedades autónomas, es decir, referencias de terrenos sin construcciones y, referencias de terrenos con construcciones, para este último se aplica el método residual donde se estima el valor de la construcción existente para al final obtener el valor del suelo. El valor de suelo obtenido y de los referentes de terrenos baldíos es homogenizado aplicando dicho método comparativo donde se considera factores de homogenización.

De la investigación de mercado se obtuvieron varias muestras en el sector en estudio; para el método comparativo, a estos valores se les aplicaron factores de homogenización con el objeto de adaptar las características de las muestras obtenidas a las características propias del inmueble en estudio, aplicándose factores relacionados con la ubicación, tipo de oferta (considerando que los valores están sujetos a negociación), tamaño, topografía, forma y adecuación.

## ANÁLISIS ESTUDIO DE MERCADO

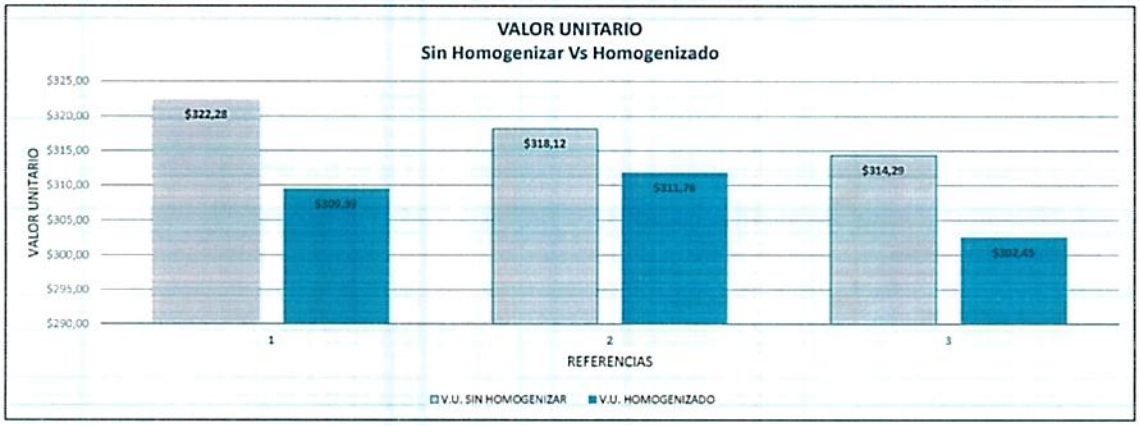
| No. | TIPO DE REFERENCIA | VALOR DE VENTA | NEGOC. | VALOR NEGOCIADO | MÉTODO RESIDUAL | | | | | | V.T. TERRENO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | ÁREA CONSTR. | V.U. REPOSIC. | EDAD | DEPREC. | V.U. CONSTR. | V.T. CONSTR. | |
| 1 | Terreno y construcción | $120.000,00 | 0,96 | $115.200,00 | 132,00 | $648,00 | 7 | 0,93 | $604,26 | $79.762,32 | $35.437,68 |
| 2 | Terreno y construcción | $128.000,00 | 0,98 | $125.440,00 | 140,00 | $672,00 | 10 | 0,90 | $605,00 | $84.700,22 | $40.739,78 |
| 3 | Terreno y construcción | $110.000,00 | 0,96 | $105.600,00 | 112,00 | $720,00 | 7 | 0,93 | $671,40 | $75.196,80 | $30.403,20 |

## CUADRO DE HOMOGENIZACIÓN MÉTODO COMPARATIVO

| ÁREA DEL TERRENO EN ESTUDIO: | 120,00 |
|---|---|

| No. | ÁREA | FACTORES DE HOMOGENIZACIÓN | | | | | | V.U. SIN HOMOGENIZAR | V.U. HOMOGENIZADO | % DISPERSIÓN HOMOGENIZADO ≤10% |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | TAMAÑO | FORMA | PENDIENTE | ADECUACIÓN | UBICACIÓN | INFRAESTR | | | |
| 1 | 120,00 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 322,280 | $322,28 | **$309,39** | 1,00 |
| 2 | 120,00 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 318,120 | $318,12 | **$311,76** | 1,01 |
| 3 | 122,00 | 1,002 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 314,290 | $314,29 | **$302,45** | 0,98 |
| | | | | | | | PROMEDIO DE VALORES | **$318,23** | **$307,87** | |

| VALOR DEL m² DE TERRENO POR MÉTODO COMPARATIVO | $307,87 |
|---|---|



399

| Código avalúo: N° | BDP-2026-AVALUAC-AVA-0081 |
|---|---|

## ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



VISTA FACHADA PRINCIPAL



INGRESO A LA VIVIENDA



SALA



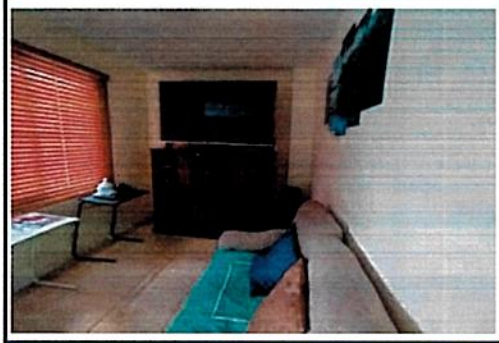
COMEDOR



COCINA



BAÑO SOCIAL COMPLETO

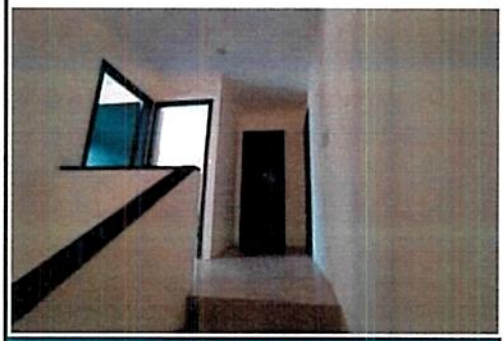


SALA DE TV



ESCALERA ACCESO A PLANTA ALTA

## ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



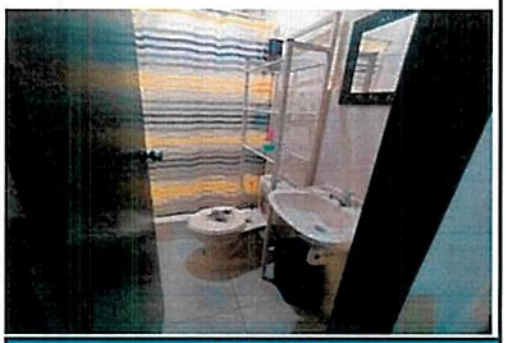
CORREDOR PLANTA ALTA



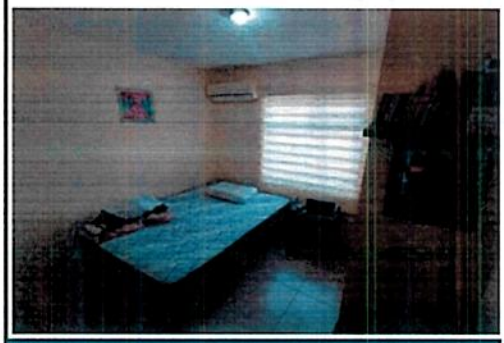
DORMITORIO 1



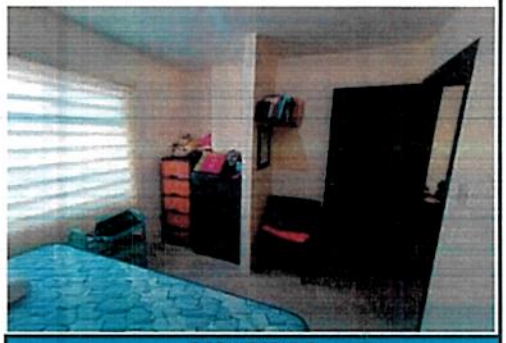
DORMITORIO 1



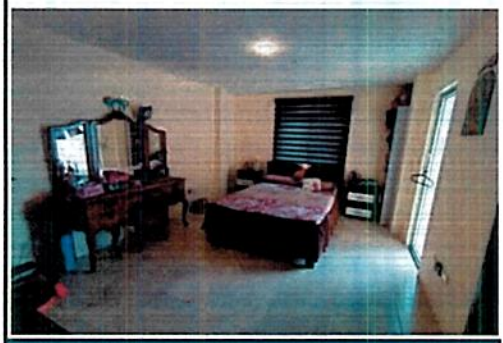
BAÑO FAMILIAR



DORMITORIO 2



DORMITORIO 2

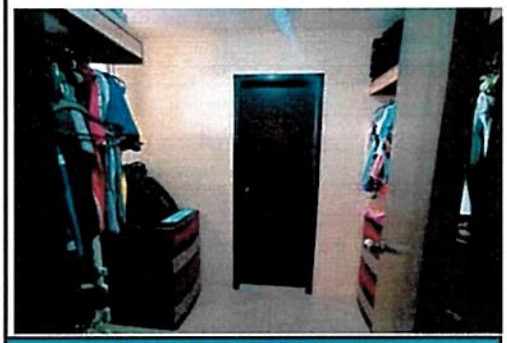


DORMITORIO PRINCIPAL

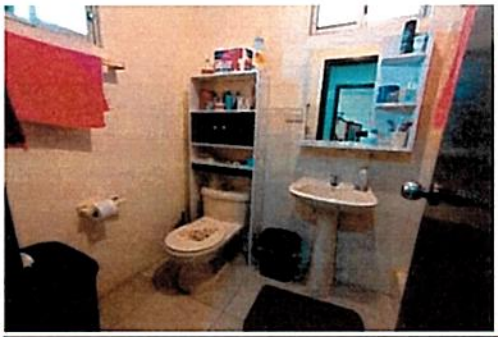


DORMITORIO PRINCIPAL

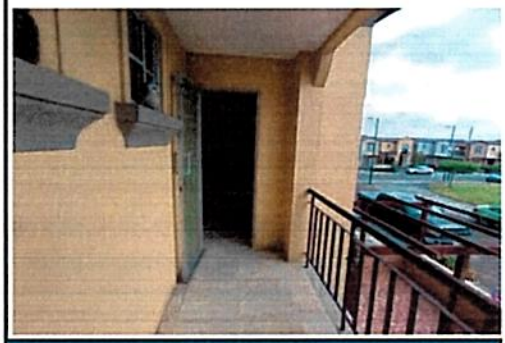
## ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



VESTIDOR DORMITORIO PRINCIPAL



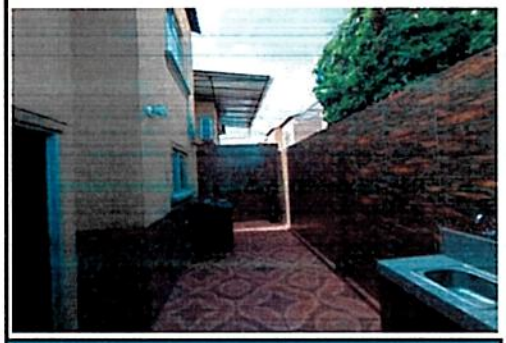
BAÑO DORMITORIO PRINCIPAL



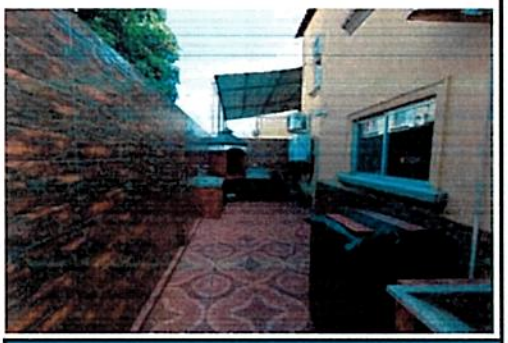
BALCON DE DORMITORIO PRINCIPAL



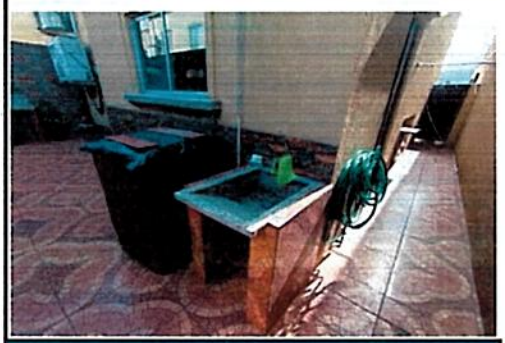
ESCALERA HACIA PLANTA BAJA



PATIO POSTERIOR



PATIO POSTERIOR

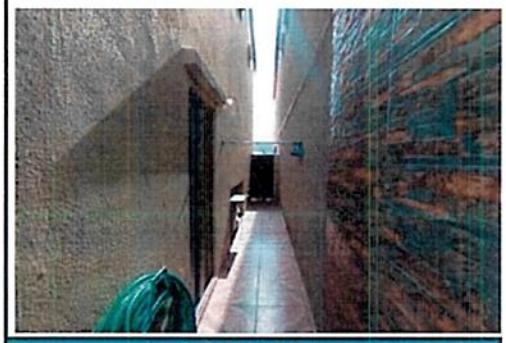


LAVAROPA



BBQ

## ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRAFICA



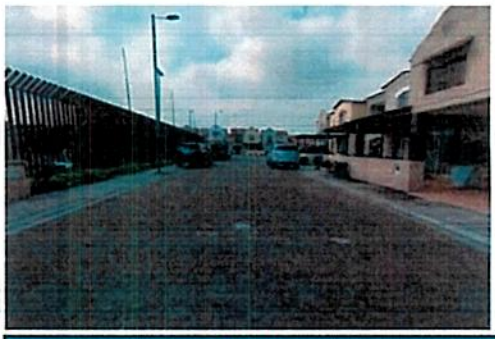
RETIRO LATERAL



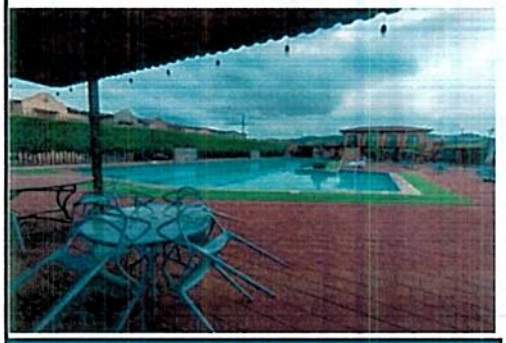
PATIO FRONTAL



PÉRGOLA



ENTORNO



GARITA



CANCHA

401

Código avalúo: N° BDP-2026-AVALUAC-AVA-0081

## ANEXO - FICHA DE RIESGO AMBIENTAL

### CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL PARA PROPIEDADES RESIDENCIALES

Dirección del inmueble o número de avalúo:
Km. 17 de la avenida León Febres Cordero, Conjunto Residencial La Rioja, Urbanización Canaria, Manzana 12, Solar 3.

### 1. Actividades realizadas en la propiedad

| si | no | Desconozco | |
|---|---|---|---|
| ☐ | ☒ | ☐ | Se realizan actividades industriales en la propiedad? |
| ☐ | ☒ | ☐ | Se han llevado a cabo actividades industriales en la propiedad en el pasado? |
| ☐ | ☒ | ☐ | Se realizan actividades industriales cerca de la propiedad ahora, o en el pasado? |
| ☐ | ☒ | ☐ | Hay otras actividades que se realicen cerca de la propiedad que puedan causar contaminación?* |

(*) Aspectos relevantes: Además de las actividades industriales, estos pueden incluir actividades tales como estaciones de servicio de combustibles; mecánicas, lavandería y limpieza en seco; imprentas y estudios fotográficos, depósitos de chatarra o relleno sanitario; etc?

### 2. Generación, almacenamiento y depósito de sustancias potencialmente contaminantes

| si | no | Desconozco | |
|---|---|---|---|
| ☐ | ☒ | ☐ | Hay flujos residuales generados por la propiedad (con excepción de flujos sanitarios de las viviendas)? |
| ☐ | ☒ | ☐ | Flujos residuales son vertidos directamente al suelo? |
| ☐ | ☒ | ☐ | Son vertidos flujos residuales en aguas pluviales o en otras aguas de superficie? |
| ☐ | ☒ | ☐ | Hay (o ha habido) tanques de almacenamiento subterráneo de productos petrolíferos? |

### 3. Otros posibles problemas ambientales

| si | no | Desconozco | |
|---|---|---|---|
| ☐ | ☒ | ☐ | Hay signos de contaminación potencial en la propiedad, tales como manchas en las paredes, pisos o suelos exteriores? |
| ☐ | ☒ | ☐ | Hay alguna indicación de asbesto o pintura con plomo en el edificio? |
| ☐ | ☒ | ☐ | El agua utilizada en la propiedad proviene de un pozo? En caso afirmativo, existe alguna indicación de que el agua puede estar contaminada? |
| ☐ | ☐ | ☒ | 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? |

### 4. Seguridad en caso de incendios

| si | no | Desconozco | |
|---|---|---|---|
| ☐ | ☒ | ☐ | En la propiedad existe hidrante, siamesa, boca de fuego etc.? |
| ☐ | ☒ | ☐ | 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? |
| ☐ | ☐ | ☒ | La propiedad cuenta con las aprobaciones respectivas del Cuerpo de Bomberos? |

### 5. Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad

| si | no | Desconozco | |
|---|---|---|---|
| ☐ | ☒ | ☐ | En la propiedad hay alguna acción judicial, legal pendiente relacionada con cuestiones ambientales? |
| ☐ | ☒ | ☐ | Ha habido estudios que indican la presencia de contaminación en la propiedad o cerca de ella? |
| ☐ | ☒ | ☐ | 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? |
| ☐ | ☒ | ☐ | La propiedad en sí o una propiedad adyacente aparece en algún registro de tierras contaminadas del Gobierno? |

Firma:

Fecha:
16/09/2026

## Anexos -

DAULE

Ficha Registral
Bien Inmueble
*41861*

# REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL

**Conforme a la solicitud con Referencia: 12573 y Número: 12627, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Nro 41861**

## INFORMACION REGISTRAL

FECHA DE APERTURA: Martes, 4 de abril de 2017
PARROQUIA:
TIPO DE PREDIO: Urbano
COD. CATASTRAL/ROL/IDENT. PREDIAL: 9-2-6-12-1-7-3-1-3-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0

### LINDEROS REGISTRALES:

Solar y edificación 3 de la manzana 12, ubicado en la Urbanización Canaria del Conjunto Residencial La Rioja, parroquia satélite La Aurora.
Norte: Solar 2 con 16,00 metros.
Sur: Solar 4 con 16,00 metros.
Este: Vía pública con 7,50 metros.
Oeste: Solar 12 con 7,50 metros.
AREA TOTAL:120,00 metros cuadrados.

### RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

| Libro | Acto | Número - F. Inscripcion | Folio Inicial |
|---|---|---|---|
| PROPIEDADES | DONACIÓN | 461 1998-04-02 | 6140 |
| PROPIEDADES | FIDEICOMISO | 844 2007-05-10 | 19144 |
| PROPIEDADES | APORTE | 4209 2010-12-09 | 1 |
| PROPIEDADES | PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN | 713 2011-03-10 | 1 |
| PROPIEDADES | FIDEICOMISO | 2048 2012-06-21 | 1 |
| HIPOTECAS Y GRAVÁMEN | HIPOTECA ABIERTA | 166 2013-01-25 | 535 |
| PROPIEDADES | FIDEICOMISO MERCANTIL | 2113 2013-05-03 | 59246 |
| PROPIEDADES | FRACCIONAMIENTO | 423 2014-01-22 | 11891 |
| HIPOTECAS Y GRAVÁMEN | CANCELACIÓN PARCIAL DE HIP | 913 2014-03-19 | 3463 |
| HIPOTECAS Y GRAVÁMEN | HIPOTECA ABIERTA | 2720 2014-07-21 | 10433 |
| PROPIEDADES | FRACCIONAMIENTO | 1118 2015-02-06 | 36390 |
| NEGATIVAS | CESIÓN DE DERECHOS | 107 2016-07-11 | 1101 |
| HIPOTECAS Y GRAVÁMEN | RATIFICACIÓN HIPOTECA | 2546 2016-07-11 | 10838 |
| PROPIEDADES | FIDEICOMISO | 3562 2016-07-11 | 130697 |
| HIPOTECAS Y GRAVÁMEN | RATIFICACIÓN HIPOTECA | 4707 2016-11-11 | 20962 |
| PROPIEDADES | COMPRAVENTA | 6173 2016-11-11 | 241732 |
| TOMOS SEPARADOS | APROBACIÓN DE PROYECTO UR | 9 2017-04-04 | 637 |
| TOMOS SEPARADOS | AUTORIZACIÓN DE VENTA | 1 2019-01-07 | 1 |
| TOMOS SEPARADOS | PROTOCOLIZACIÓN | 12 2019-02-20 | 668 |
| HIPOTECAS Y GRAVÁMEN | CANCELACIÓN DE HIPOTECA | 2857 2019-10-08 | 16116 |
| HIPOTECAS Y GRAVÁMEN | HIPOTECA ABIERTA | 2858 2019-10-08 | 16117 |
| PROPIEDADES | COMPRAVENTA | 3613 2019-10-08 | 156175 |
| PROPIEDADES | ENTREGA DE OBRA | 3614 2019-10-08 | 156289 |

### MOVIMIENTOS REGISTRALES:

#### REGISTRO DE PROPIEDADES

1 DONACIÓN - PROPIEDADES

**Inscrito el:** Jueves, 2 de Abril de 1998

FECHA IMPRESION: Aug 8, 2024, 2:26 PM
DIRECCION: BOLIVAR S/N Y PADRE AGUIRRE (ESQ.)

CERTIFICACION GENERADO POR: PRIJATAMAVE

PAGINA 1 DE 17

TELEFONO: 04 2795134 EXT. 140/141
04 2146526 EXT. 104