

<div></div> <div>Banco del Pacífico</div>	Código avalúo: N° BDP-2026-IDROVO Y ACOSTA -AVA-0014		
	SOLICITADO POR:	MACIAS ANDRADE ALBA JESSENIA	
	20/4/26		
INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO			
Registro SBS: PVQ-2018-1913	<div> cuanto Empresa de avalúos</div>		
Oficio Nro. SB-DTL-2024-1627-O			
			
BIEN INMUEBLE:	Casa conjunto		
DIRECCION EN SITIO	Solar 16 de la Manzana 6054 de la Urbanización La Perla, etapa II , parroquia Pascuales Urbano, de la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas		
DIRECCION SEGÚN ESCRITURA	SOLAR Y EDIFICACIÓN DIECISÉIS DE LA MANZANA SEIS MIL CINCUENTA Y CUATRO ubicado en la urbanización La Perla, Etapa Segunda, parroquia Pascuales Urbano antes Tarqui, ciudad de Guayaquil, cantón Guayaquil, provincia del Guayas.		
PAIS	593	Ecuador	
	ANTERIOR		ACTUAL
PROVINCIA:	Guayas		9 Guayas
CANTÓN:	Guayaquil		1 Guayaquil
PARROQUIA:	Pascuales Urbano (antes Tarqui)		15 Pascuales
CLAVE CATASTRAL:	048-6054-016-0-0-0		PREDIO: 16
PROPIETARIO	Macias Andrade Alba Jessenia		
REPRESENTANTE LEGAL:	---		
SOLICITANTE:	Macias Andrade Alba Jessenia		
FUNCIONARIO:	Rommel Bastidas		
FECHA DE SOLICITUD	10 de abril de 2026		
FECHA DE INSPECCION:	17 de abril de 2026		
FECHA DE INFORME	20 de abril de 2026		

1.- DATOS DEL AVALÚO

1.1 Valuador:	Empresa:	IDROVO Y ACOSTA CIA. LTDA		
	Perito:	Arq. Sebastian Argudo Registro SBS-PA-2005-713		
1.2 Inmueble que se Valua:	Tipo de bien:	INMUEBLE		
	Subtipo de bien:	Casa conjunto		
	Persona presente durante la inspeccion:	Abg. Néstor Williams Fernandez García		
1.3 Régimen de Propiedad:	Individual - Autonomas / Vivienda unifamiliar			
1.4 Objeto del Avalúo:	Valor de Liquidación	1.5 Propósito del avalúo:		Embargo de bien inmueble
1.6 Destino del Credito	Vivienda terminada			
1.7 Documentos Suministrados para el Avalúo:	Escrituras	X	Certificado de Gravamen /CRP	X
	Impuesto Predial Actualizado	---	Planos	---
	Línea de Fábrica	---	Otro	X
	Especifique:	Acta de Embargo.		

2.- TITULACIÓN

2.1 Propietario:	Macias Andrade Alba Jessenia			
2.2. Título de Adquisición:	Tipo de Escritura:	Cancelación Parcial de Hipoteca Abierta, y Prohibición Voluntaria de Enajenar y Gravar // Venta // Entrega de Obra // Hipoteca con el carácter de determinada, Prohibición Voluntaria de Enajenar y Gravar y Anticresis		
	Otorgada por:	Banco Pichincha Compañía Anónima // Fideicomiso Ribera del Daule // Compañía Constructora Miele y Miele Cia. Ltda. // Alba Jessenia Macias Andrade		
	A favor de:	Fideicomiso Ribera del Daule // Alba Jessenia Macias Andrade // Alba Jessenia Macias Andrade // Banco del Pacífico S.A.		
	Notaría:	Quincuagésima Octava del cantón Guayaquil, Abogado Roger Arosemena Benites		
	Fecha:	16 de marzo de 2017		
	Fecha de Inscripción:	16 de junio de 2017		
	Observaciones:	Cabe destacar que como parte de la documentación entregada por la entidad se adjunta el "CERTIFICADO DE HISTORIA DOMINIO DE UN BIEN" No. RPG-CHB-2025-000226487, con fecha 21/11/2025. emitido por el Registro de la Propiedad de Guayaquil. Adicional, se adjuntan los siguientes documentos: -Acta de Embargo con fecha 18/02/2026 -Nota de Inscripción de Embargo por parte del Banco del Pacífico con fecha 27/02/2026. - Se ha realizado la consulta del Certificado de Avalúos y Registro de Predio Urbano, con fecha 20/04/2026, el cual se ha obtenido de la plataforma del Municipio de Guayaquil		

3.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1.- Características urbanas:		
3.1.1 Sector Catastral:	ZR-4	
3.1.2 Sectores Próximos:	Sector	Distancia aprox. (m)
	La Perla etapa 1, 3, 4, 5, 6	200
	Urbanización Veranda	815
	Plan Habitacional Mucho Lote 2	1600
	Observaciones:	
	El sector cuenta con equipamiento comercial, empresarial, educación y salud cercanos al bien inmueble en estudio en un radio de 1,3 km apróx.	
3.1.3 Clasificacion de la Zona	zona consolidada	
3.1.4 Tipo de Construcción Predominante:	Edificaciones de Hormigón Armado de 2 pisos.	
3.1.5 Grado o nivel de consolidacion en la zona	consolidado	

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	via secundaria		
	Condición de la vía	via adoquinada		
	Estado de la vía	buen estado		
	1er Callejón 29 N-E	La vía de acceso inmediato es adoquinada, en estado bueno y flujo vehicular bajo. Ubicada aproximadamente a 0 m del inmueble.		
	Av. 3 N-E	La vía principal es asfaltada, en estado bueno y flujo vehicular medio. Ubicada aproximadamente a 120 m del inmueble.		
	3.1.8 Servicios Públicos y Equipamiento Urbano:	Agua potable:	SI	Red Pública
Energía eléctrica:		SI	Red Pública	
Alcantarillado:		SI	Red Pública	
Servicio de recolección de basura:		SI	Red Pública	
Telefonía:		SI		
Seguridad:		SI		
Aceras y bordillos:		SI		
Transporte:		Por la calle Av. 3 N-E no circulan líneas de transporte público, el servicio se encuentra ubicado a 960 m aproximadamente del inmueble sobre la Av. Narcisca de Jesús.		
Equipamiento urbano:		Elemento		Distancia (m)
		NEXUS Parque Comercial		440
	Unidad Educativa del Milenio "Dr. Alfredo Raul Vera Vera"		1230	
	Oasis Centro Comercial		780	
3.1.9 Actividad Económica del Inmueble:	Residencial			
3.1.10 Proyecciones de Servicios Publicos y Equipamiento Urbano:	El sector cuenta con equipamiento comercial, empresarial, educación y salud cercanos al bien inmueble en estudio en un radio de 1,3 km apróx, y SI cuenta con servicios básicos.			
3.1.11 Seguridad riesgos y conflictos de convivencia	Riesgo de Inundación	NA	Contaminación ambiental central	NA
	Riesgo de deslaves	NA	Contaminación sonora cercana	NA
	Fallas geológicas	NA	Otros	NA
	Fuente de respaldo:	No se cuenta con registros oficiales de alguna vulnerabilidad en el sector.		
3.1.12 Arborización y Medio Ambiente:	Áreas verdes planificadas como parte de la urbanización.			

**3.2.- Descripción del Terreno:**

3.2.1.- Ubicación Geográfica (EC):	Las coordenadas georeferenciales de la Edificación en estudio son:				
	Latitud:	2,059111°	PCS	Longitud:	79,906556°
	Enlace de ubicación:		https://maps.app.goo.gl/37aSsgQTaPRb8pRr9		

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

Se trata de un lote de terreno de forma regular, topografía plana, ubicación medianera y la vía de acceso inmediato es adoquinada con flujo vehicular bajo.

3.2.3.- Linderos, Dimensiones y Área.

INMUEBLE:	SOLAR Y EDIFICACIÓN DIECISÉIS DE LA MANZANA SEIS MIL CINCUENTA Y CUATRO ubicado en la urbanización La Perla, Etapa Segunda, parroquia Pascuales Urbano antes Tarqui, ciudad de Guayaquil, cantón Guayaquil, provincia del Guayas.
-----------	---

Linderos Generales del Macrolote		Según Documento	Según Sitio
NORTE:	Solar 11	7,00 m	7,00 m
SUR:	Calle Pública	7,00 m	7,00 m
ESTE:	Solar 15	14,00 m	14,00 m
OESTE:	Solar 17	14,00 m	14,00 m
ÁREA TOTAL DEL TERRENO:		m ²	
		98,00 m ²	98,00 m ²
DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:			0,00 m ²
DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE (%):			0,00

Observaciones:	Se realizó un levantamiento orientativo del inmueble, tomando los puntos señalados por la persona asignada por parte del cliente, comprobando en sitio que las medidas de los linderos del lote no presentan diferencias con las descritas en la documentación legal entregada. Se verificó la superficie del lote empleando el uso de herramientas digitales como el GPS y Google Earth, adicional se realizó la validación con la información entregada en el portal arcgis del municipio, comprobando que no existen diferencia de áreas. Por lo que, se considerará el área descrita en documentación legal correspondiente a 98,00 m ² .
----------------	---

3.2.4.- Configuración y Topografía:**3.2.5.- Características Panorámicas:**

Forma:	Regular	El lote tiene vista panorámica de la urbanización La Perla
Topografía:	Plano	
Ubicación:	Medianero	

3.2.6.- Servidumbre o Restricciones:

En la documentación entregada y la información obtenida de la web del Municipio de la Ciudad de Guayaquil, no se reportan restricciones o servidumbre en el bien objeto de estudio..

3.2.7.- Uso Actual:

Vivienda

4.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

4.1.- CUADRO DE ÁREAS Y ALICUOTAS:

Ítem	Descripción	Avance de Obra	Area			Alicuota
			Cubierta	Abierta	Sin detallar/total	
Obras principales						
1	Planta Baja	100%	48,60	-	48,60	100,00000%
2	Planta Alta	100%	60,00	-	60,00	
Obras complementarias						
3	Cerramiento Perimetral	100%	---	43,56	43,56	100,00000%
4	Piso en Jardín	100%	---	26,30	26,30	
5	Piso en Patio	100%	---	23,10	23,10	
Avance de Obra Total		100%	Total Alicuota			100,0000%

Observaciones:	Es importante mencionar que en el espacio, se encuentra construido un área de lavandería 2 exterior.
----------------	--

4.1.1.- Distribución de Ambientes

Distribución Funcional Inmueble:	
Exteriores	En el retiro frontal: Garaje - Jardín ; Retiro Lateral: Corredor de conexión ; En el retiro Posterior: Jardín con área de lavandería
Planta Baja	Sala de TV, Sala, comedor, cocina, baño de visitas, escaleras
Planta Alta	Hall de acceso, dormitorio máster con closet y baño completo, 2 dormitorios con closet y baño completo, 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	Piso Flotante
ESCALERAS		Porcelanato	---
ESTRUCTURA DE CUBIERTA		Hormigón Armado	Metálica
CUBIERTA		Losa de Hormigón Armado	Teja
TUMBADO		Gypsum	Gypsum
PAREDES EXT.		Bloque	Bloque
REVESTIMIENTO PAREDES EXT.		Empastado y Pintado	Empastado y Pintado
PAREDES INT.		Bloque	Bloque
REVESTIMIENTO DE PAREDES INT.		Empastado y Pintado	Empastado y Pintado
PUERTAS EXT.		Madera Panelada	---
PUERTAS INT.		Madera Panelada	Madera Panelada
CERRADURAS		Nacionales	Nacionales
VENTANAS		Aluminio Blanco y Vidrio Claro	Aluminio Blanco y Vidrio Claro
MESONES DE COCINA		Granito	---
MUEBLES DE COCINA		MDF	---
CLÓSET		---	MDF
MESONES DE BAÑOS		---	---
PIEZAS SANIT. PROCED.		FV	FV
GRIFERÍA		FV	FV
INST. ELECTRICAS		Empotradas	Empotradas
PIEZAS ELECTRICAS		Veto	Veto
INST. SANITARIAS		Empotradas	Empotradas
INST. AGUA POTABLE		Empotradas	Empotradas
INST. A/A		Individual	Individual
INST. TV.		---	---
PINTURA EXT.		Látex	Látex
PINTURA INT.		Látex	Látex
REVESTIMIENTO INT.		Enlucido y Pintado	Enlucido y Pintado
CERRAMIENTO		Bloque	---
INTERNET			Si
TV POR CABLE			No
GAS CENTRALIZADO			---
INST. ESPECIALES			---

NIVEL DE ACABADOS	Medio
ESTADO GENERAL	Bueno

4.2.- Detalles Generales del Bien Inmueble:

Número de Ambientes:	5	Número de Dormitorios:	3	Número de Baños/Medio Baños:	4
Número de Niveles De La Unidad Vendida:	2	Número de Estacionamientos:	1	Número De Líneas Telefónicas del Inmueble:	---
Ascensor	No tiene	Vivienda Multifamiliar:	No	Número de Pisos:	2
Altura del Inmueble:	6	Piscina:	No	Calidad de acabados	mediana

4.3.- Características de Edad del Bien Inmueble

Año de Construcción:	2014	Edad del inmueble: (Aproximada)	12 años	Vida Útil (Años):	60
		Edad por remodelación: (Aprox.)	10 años		
Vivienda pertenece al primer uso		No		Se encuentra edificada al	100%

Observación:	La información recibida y Google Earth detallan que el bien en estudio fue construido en el año 2014; por lo que la edad es de 12 años. Sin embargo la planta baja del inmueble fue sometida a una remodelación media en el año 2019, por lo cual se determina una antigüedad de 10 años. Adicional, se deja en conocimiento que, según la documentación legal, el modelo de la vivienda es "Morisca"
--------------	---

4.4.- Características Conservación y Mantenimiento:

Conservacion	Bueno	Mantenimiento	mantenimiento	Deficiencias Relevantes	ninguna
--------------	-------	---------------	---------------	-------------------------	---------

4.5.- Características de Implantación de la Construcción

AISLADA	---	ADOSADA	X	CONTINUA	---	PAREADA	---
---------	-----	---------	---	----------	-----	---------	-----

5.- REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS

5.1 Normas Específicas:							
Zonificación Municipal	ZR-4	Retiro Frontal	2,66 m - 4,56 m	Numero de Pisos	2	Forma de Ocupación	(A) Aislada
Lote Mínimo	98,00 m²	Retiro Lateral	0,70 m	COS	80,00%	Uso de Suelo	(R) Residencial
Frente Mínimo	7,00 m	Retiro entre Bloques	Adosado	CUS / COS TOTAL	180,00%	Clasificación del Suelo	---
Retiro Posterior	2,50 m - 4,05 m	Altura de Edificación	6,00 m			Factibilidad de Servicios Básicos	SI

5.2 Afectaciones Viales:

No se cuenta con información con respecto a afectaciones viales del bien en estudio.

5.3 Otros Aspectos

No se cuenta con mayor información con respecto a particularidades respecto del bien en estudio.

6.- CONSIDERACIONES GENERALES

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

- * Características del sector de influencia del bien en estudio.
- * 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.
- * Situación económica e inmobiliaria actual del país.

7.- ESTUDIO DE MERCADO

Para la presente valoración se ha empleado un estudio de mercado que reúne criterio comparables con el bien en estudio; lo que permite determinar el valor de terreno en función de las características similares de infraestructura y equipamiento de la zona.

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:

Se consideran dos métodos de cálculo:

Método comparativo: se basa en un estudio de campo dentro del área de influencia del lote a valorar. Este análisis incluye la recopilación de muestras y su posterior comparación con el lote en análisis, aplicando criterios como ubicación, tamaño, configuración, nivel de adecuación y potencial de uso. Además, se incorpora un factor de negociación según las condiciones del mercado.

Método de Potencialidad: se analiza el máximo aprovechamiento posible del lote en análisis, tomando en cuenta la normativa de construcción vigente y la oferta de bienes en el sector. Adicionalmente, se considera la dinámica del mercado inmobiliario en la zona para evaluar los niveles de oferta y demanda.

8.2.- CONSTRUCCIONES:

El valor comercial de las edificaciones se determina a partir del valor de reposición a nuevo de las mismas. Para la obtención de este valor se analiza las características constructivas de la edificación tomando como base de partida los costos unitarios de todos y cada uno de los elementos constitutivos de la misma. Estas referencias de valores son tomadas de revistas especializadas (cámaras de la construcción, distribuidores) y de datos del mercado de la construcción en general. Los costos de reposición consideran tanto gastos directos como gastos indirectos en los que se debe incurrir durante la construcción de una edificación. A partir del valor de reposición se calcula el valor comercial aplicando conceptos de: edad, estado, características arquitectónicas, funcionalidad, etc. Permitiéndonos determinar el valor actual de comercialización de las construcciones.

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:							
Concepto		Area total	Valor m²	valor total del terreno	Alícuota	Area proporcional	Valor proporcional del terreno
1	Terreno	98,00 m2	\$ 385,44	\$ 37.773,12	100,0000%	98,00 m2	\$ 37.773,12
VALOR FÍSICO DEL TERRENO:							\$ 37.773,12
		ÁREA	VALOR M²	VALOR A NUEVO	% AVANCE DE OBRA	VALOR M²	VALOR AL ESTADO ACTUAL

AVALÚO DE LAS OBRAS PRINCIPALES							
1	Planta Baja	48,60 m²	\$ 625,00	\$ 30.375,00	100,00%	\$ 625,00	\$ 30.375,00
2	Planta Alta	60,00 m²	\$ 625,00	\$ 37.500,00	100,00%	\$ 625,00	\$ 37.500,00
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN		108,60 m²					
COSTO DE REPOSICIÓN - EDIFICACIONES:							\$ 67.875,00
COSTO FÍSICO DE LAS EDIFICACIONES							\$ 67.875,00
AVALÚO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS							
3	Cerramiento Perimetral	43,56 m²	\$ 87,50	\$ 3.811,50	100,00%	\$ 87,50	\$ 3.811,50
4	Piso en Jardín	26,30 m²	\$ 62,50	\$ 1.643,75	100,00%	\$ 62,50	\$ 1.643,75
5	Piso en Patio	23,10 m²	\$ 62,50	\$ 1.443,75	100,00%	\$ 62,50	\$ 1.443,75
COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:							\$ 6.899,00
VALOR FÍSICO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS							\$ 6.899,00

9.1.- COSTO DE REPOSICION DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	\$ 74.774,00
---	--------------

9.1.1.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS	\$ 112.547,12
---	---------------

SON:	CIENTO DOCE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SIETE DÓLARES, 12/100
------	---

10.- APRECIACIÓN DE LA FACTIBILIDAD COMERCIAL

El sector SI cuenta con obras de infraestructura, con sus vías de acceso en buen estado y la comercialización sería a Largo plazo (9 a 12 meses aproximadamente)

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 comercializarse un bien inmueble y llegar a generarse una venta entre un comprador y un vendedor, en pleno conocimiento de las condiciones físicas y legales que puedan afectar a la propiedad. Para determinar el valor de mercado se considera el valor físico o de reposición a nuevo afectado por la depreciación del bien en estudio la cual esta sujeta a la edad del inmueble, remodelaciones, estado de conservación, vida útil y nivel de acabados. Adicional, se considera un factor comercial, el cual se determina en base a las condiciones reales del sector, accesibilidad a infraestructura, equipamiento, consolidación de la zona, condiciones específicas del bien en estudio y a la oferta y demanda del sector.

13.- VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:

Solar 16 de la Manzana 6054 de la Urbanización La Perla, etapa II , parroquia Pascuales Urbano, de la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas								
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	ÁREA	DEPRECIACIÓN	FACTOR COMERCIAL	VALOR UNT. Terreno o VALOR UNT. CON DEPRECIACIÓN	AVANCE DE OBRA	VALOR AL ESTADO ACTUAL o VALOR UNT CON FACTOR COMERCIAL	VALOR DE MERCADO
1	Terreno	98,00 m2	---	----	\$ 385,44	---	\$ 37.773,12	\$ 37.773,12
VALOR COMERCIAL DEL TERRENO:								\$ 37.773,12
1	Planta Baja	48,60 m²	93,30%	0,84	\$ 489,83	100,00%	\$ 23.805,74	\$ 23.805,74
2	Planta Alta	60,00 m²	89,90%	0,84	\$ 471,98	100,00%	\$ 28.318,80	\$ 28.318,80
VALOR COMERCIAL DE LAS EDIFICACIONES:							\$ 52.124,54	\$ 52.124,54
3	Cerramiento Perimetral	43,56 m²	89,90%	0,84	\$ 66,08	100,00%	\$ 2.878,44	\$ 2.878,44
4	Piso en Jardín	26,30 m²	89,90%	0,84	\$ 47,20	100,00%	\$ 1.241,36	\$ 1.241,36
5	Piso en Patio	23,10 m²	89,90%	0,84	\$ 47,20	100,00%	\$ 1.090,32	\$ 1.090,32
VALOR COMERCIAL DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:							\$ 5.210,12	\$ 5.210,12

13.2.-VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	\$ 95.107,78
------------------------------------	--------------

SON:

NOVENTA Y CINCO MIL CIENTO SIETE DÓLARES, 78/100

14.- VALOR DE MERCADO AJUSTADO

Se considera el 16 % debido a las posibilidades de venta en el mercado inmobiliario, teniendo en cuenta que el inmueble tiene una edad entre 11 y 20 años que tiene un costo de 0 a 100000 , con un tiempo de venta dentro de Largo plazo (9 a 12 meses aproximadamente) y se encuentra bien ubicada.

VALOR DE MERCADO AJUSTADO.				
ÍTEM	INMUEBLE	VALOR DE MERCADO	FACTOR DE AJUSTE	VALOR DE MERCADO AJUSTADO
1	Casa conjunto	\$ 95.107,78	0,84	\$ 79.890,54

SON: SETENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA DÓLARES, 54/100

15.- AVALÚO CATASTRAL	FECHA DE DOCUMENTO:	20- 04 - 2026
-----------------------	---------------------	---------------

Avalúo de la tierra	\$27.851,60
Avalúo de construcción	\$27.872,00
Valor catastral de la propiedad:	\$ 55.723,60

16.- CÁLCULO DEL VALOR DEL METRO CUADRADO PARA VIVIENDA

PLANTILLA VIVIENDA

(C) Valor del Avalúo Comercial		\$ 95.107,78		
	A	B	D=B/C	E=D*A
Concepto	Área de mts ²	Valor Total	Peso Ponderado	mts ² Ponderado
Terreno	98,00 m ²	\$ 37.773,12	39,72%	38,92
Construcción	201,56 m ²	\$ 57.334,66	60,28%	121,51
Porcentaje total			100,00%	
			Mts ² (F=)	160,43
			Valor mts ² G=C/F	\$ 592,83

Nota: El peso del terreno no puede ser superior al 50% del valor de la vivienda. En este caso el peso es 39,72%

17.- RESUMEN DE VALORES A LA FECHA

ITEM	DETALLE	VALOR
9,1	COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	\$ 74.774,00
9.1.1	ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS.	\$ 112.547,12
13.1.1	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	\$ 95.107,78
12.2	VALOR DE MERCADO AJUSTADO.	\$ 79.890,54
12.3	VALOR CATASTRAL	\$ 55.723,60

18.- OBSERVACIONES

<p>Cabe destacar que como parte de la documentación entregada por la entidad se adjunta el "CERTIFICADO DE HISTORIA DOMINIO DE UN BIEN" No. RPG-CHB-2025-000226487, con fecha 21/11/2025. emitido por el Registro de la Propiedad de Guayaquil.</p> <p>Adicional, se adjuntan los siguientes documentos:</p> <ul style="list-style-type: none">-Acta de Embargo con fecha 18/02/2026-Nota de Inscripción de Embargo por parte del Banco del Pacífico con fecha 27/02/2026.- Se ha realizado la consulta del Certificado de Avalúos y Registro de Predio Urbano, con fecha 20/04/2026, el cual se ha obtenido de la plataforma del Municipio de Guayaquil
<p>Se realizó un levantamiento orientativo del inmueble, tomando los puntos señalados por la persona asignada por parte del cliente, comprobando en sitio que las medidas de los linderos del lote no presentan diferencias con las descritas en la documentación legal entregada.</p> <p>Se verificó la superficie del lote empleando el uso de herramientas digitales como el GPS y Google Earth, adicional se realizó la validación con la información entregada en el portal arcgis del municipio, comprobando que no existen diferencia de áreas. Por lo que, se considerará el área descrita en documentación legal correspondiente a 98,00 m².</p>
<p>La información recibida y Google Earth detallan que el bien en estudio fue construido en el año 2014; por lo que la edad es de 12 años. Sin embargo la planta baja del inmueble fue sometida a una remodelación media en el año 2019, por lo cual se determina una antigüedad de 10 años. Adicional, se deja en conocimiento que, según la documentación legal, el modelo de la vivienda es "Morisca"</p>
<p>Los valores asignados a las construcciones corresponden a los precios actuales de mercado para propiedades de similares características; además están acorde con el estado actual del inmueble.</p> <p>Se consideró características como calidad constructiva, calidad arquitectónica, edad de la construcción, estado de conservación, mantenimiento y funcionabilidad (es decir su distribución interna).</p> <p>El valor por m2 de terreno del bien valorado está en función de aplicar el método de potencialidad, en base a los precios de oferta en el sector, dependiendo de sus características (tamaño, forma, ubicación, topografía). Las referencias utilizadas se encuentran ubicadas en el mismo sector.</p>

<div></div>	<div>Código avalúo: N° BDP-2026-IDROVO Y ACOSTA -AVA-0014</div>
	<div><div></div><div>cuanto</div><div>Empresa de avalúos</div></div>
<div>Las referencias se encuentran en un radio de 400m del bien con características similares por lo que son consideradas como comparables.</div> <div>La primera referencia es una casa en la 3era etapa de la Urbanización La Perla, de mayor área de construcción, presenta similar ubicación con relación a las áreas comunales, se ubica a 398m del bien en estudio, cuenta con todos los servicios de infraestructura su valor no es negociable.</div> <div>La segunda referencia es una casa en la 2da etapa de la Urbanización La Perla, de menor área de construcción, presenta similar ubicación con relación a las áreas comunales, se ubica a 115m del bien en estudio, cuenta con todos los servicios de infraestructura su valor es negociable.</div> <div>La tercera referencia es una casa en la 2da etapa de la Urbanización La Perla, de menor área de construcción, presenta similar ubicación con relación a las áreas comunales, se ubica a 60m del bien en estudio, cuenta con todos los servicios de infraestructura su valor es medianamente negociable.</div>	
<div>Fortalezas y Debilidades del bien en estudio</div>	
<div>La fortaleza es, su ubicación estratégica dentro de la ciudad con todos los servicios básicos de infraestructura, además de ser un sector urbano, disponibilidad de servicios básicos (agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones), entorno con infraestructura urbana cercana (parques, centros educativos, comercio) y accesibilidad a transporte público y vías principales.</div>	
<div>Conclusiones</div>	
<div>Con la información detallada en el presente, se concluye que con fecha de inspección 20 de abril 2026 se trata de un bien inmueble al 100% como avance estimado; sin embargo, al tratarse de una inspección visual no se puede constatar daños ocultos en la estructura, instalaciones, mamposterías o alguna en obras superiores.</div>	
<div>DECLARACIÓN JURAMENTADA:</div> <div>Yo, IDROVO & ACOSTA CIA. LTDA. por mis propios y jurídicos derechos, declaro bajo juramento, que:</div> <div><div>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.</div><div>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.</div><div>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.</div></div>	

ANEXO 1: CUADRO DE RESUMEN

TIPO DE INMUEBLE	CA	Casa conjunto		Individual - Autonomas / Vivienda unifamiliar			
DESCRIPCIÓN	METRAJE TOTAL	VALOR POR M ²	VALOR TOTAL	ALÍCUOTA	METRAJE PROPORCIONAL	VALOR PROPORCIONAL	AVANCE DE OBRA ACTUAL
TERRENO	98,00 m2	\$385,44	\$37.773,12	100,0000%	98,00 m2	\$37.773,12	----
Planta Baja	48,60 m2	\$489,83	\$23.805,74	100,0000%	---	\$23.805,74	100,00%
Planta Alta	60,00 m2	\$471,98	\$28.318,80	0,0000%	---	\$28.318,80	
Cerramiento Perimetral	43,56 m2	\$66,08	\$2.878,44	0,0000%	---	\$2.878,44	
Piso en Jardín	26,30 m2	\$47,20	\$1.241,36	0,0000%	---	\$1.241,36	
Piso en Patio	23,10 m2	\$47,20	\$1.090,32	0,0000%	---	\$1.090,32	
TOTAL						\$95.107,78	

VIDA ÚTIL	60	<table><tr><td>Zonificación</td><td>ZR-4</td></tr><tr><td>Plusvalía.</td><td>Medio - Alto</td></tr></table>		Zonificación	ZR-4	Plusvalía.	Medio - Alto	CANTÓN:	Guayas
Zonificación	ZR-4								
Plusvalía.	Medio - Alto								
EDAD DEL BIEN	12			PARROQUIA:	Guayaquil				
REMANENTE	48			Propiedad Horizontal	NO				
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2014			Tipo de construcción	H				
ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN	Medio			Números de baños	4,0				
NUMERO DE HABITACIONES	3			Numero de niveles.	2				
NUMERO DE PISOS	2	Disponibilidad de piscina	No						
DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR	No tiene								

COORDENADAS GEOREFERENCIALES	Latitud	2,059111	PCS	Longitud	79,906556	PCO	https://maps.app.goo.gl/37a5sgQTaPRb8pRr9
------------------------------	---------	----------	-----	----------	-----------	-----	---

RESUMEN DE VALORACIÓN

Valor Comercial	USD \$	95.107,78
Valor Ajustado	USD \$	79.890,54
Porcentaje de Ajuste	%	16,00%

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 INSDUSTRIALES Y OTROS DE USO INSDUSTRIAL
EM	EMBARCACIONES,AERONAVES(NAVES MARITIMAS,FLUVIALESO AEREAS)Y OTROS BIENES MUEBLES SUSCEPTIBLES DE HIPOTECA.

ANEXO 2: UBICACIÓN GEOGRAFICA

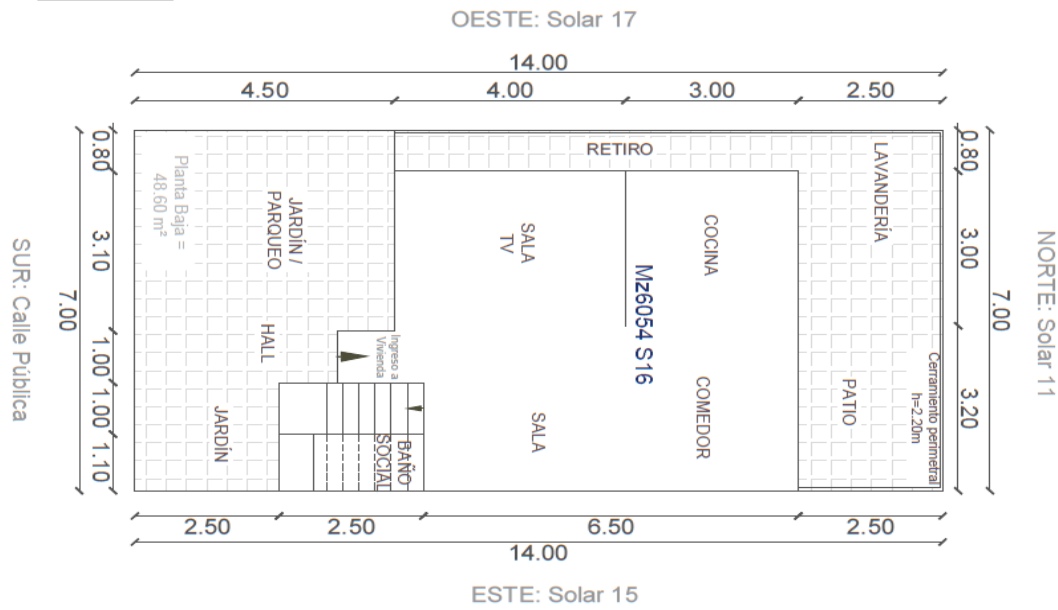
SOLAR Y EDIFICACIÓN DIECISÉIS DE LA MANZANA SEIS MIL CINCUENTA Y CUATRO ubicado en la urbanización La Perla, Etapa Segunda, parroquia Pascuales Urbano antes Tarqui, ciudad de Guayaquil, cantón Guayaquil, provincia del Guayas.





ANEXO 3: IMPLANTACIÓN GENERAL

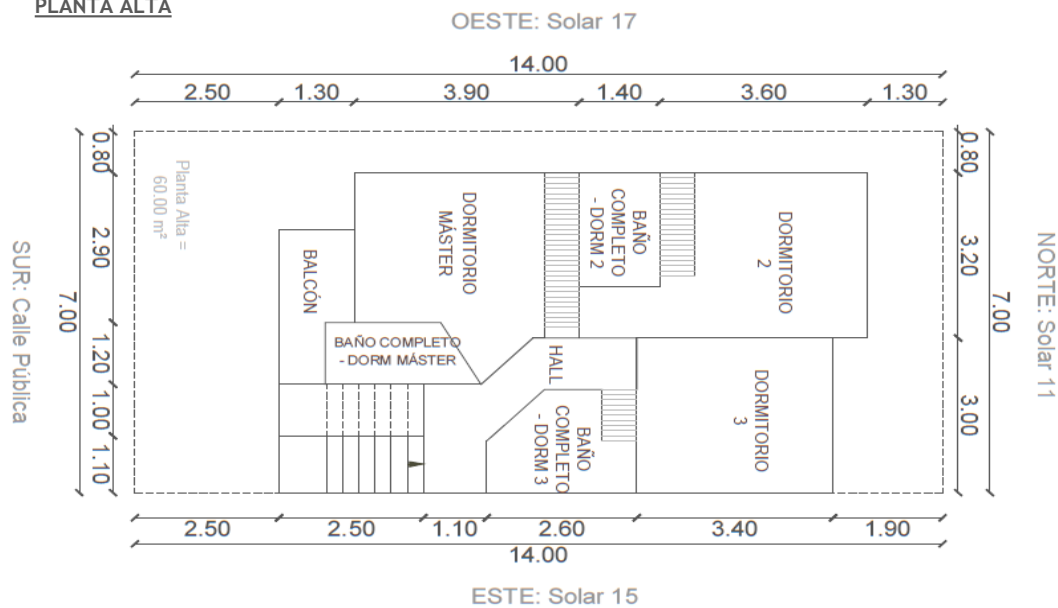
PLANTA BAJA



Área Terreno =
98.00 m²

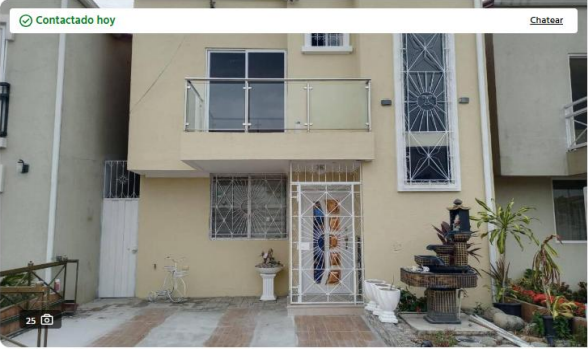
Área Total de
Construcción =
108.60 m²

PLANTA ALTA



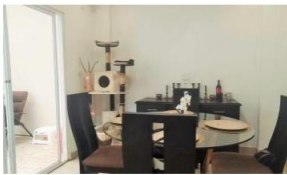
ANEXO 4: Referencias Comerciales

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 1: CASA CONJUNTO			
CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	18/4/2026	   <p>Casa · 120m² · 3 habitaciones · 2 estacionamientos</p> <p>Venta USD 127.000 Avisarme si baja de precio</p> <p>Publicidad</p> <p> Préstamos Hipotecarios con tasa desde 7,5% Simula tu crédito y acercate más al sueño de tu casa propia Conocer más →</p> <p>📍 Urbanización La Perla, Norte de Guayaquil, Guayaquil</p>  	
Tipo de fuente:	Internet		
Nombre de la Fuente:	Plusvalia.com		
Fuente:	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclcain-casa-de-venta-en-la-urbanizacion-la-perla-autopista-141956898.html		
Nivel de comprobación:	Bueno		
Negociación:	No negociable		
Zona:	Consolidada		
Calle:	12do Pasaje 2B N-E		
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera		
Frente:	8,00 m		
Fondo:	15,00 m		
Área del terreno o superficie:	120,00 m²		
Forma:	Regular		
Área de construcción:	125,00 m²		
Tipo de acabados:	Medios		
Edad:	7,00		
Topografía:	Plana		
Estado de conservación y mantenimiento:	Muy Bueno		
Número de habitaciones:	3		
Número de baños:	3,5		
Número de parqueos:	2		

ANEXO 4: Referencias Comerciales

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 3: CASA CONJUNTO			
CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de información:	18/4/2026	<div></div> <div>Casa - 93m² - 3 habitaciones - 3 estacionamientos</div> <div>Venta USD 109.000 Avisarme si baja de precio</div> <div>Alicuota USD 50</div> <div>📍 Avenida Narcisca de Jesús, Norte de Guayaquil, Guayaquil</div>	
Tipo de fuente:	Internet		
Nombre de la Fuente:	Plusvalia.com		
Fuente:	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclcain-en-venta-casa-2-plantas-en-la-perla-etapa-2-j.-149014008.html		
Nivel de comprobación:	Bueno	<div></div>	
Negociación:	Medianamente Negociable		
Zona:	Consolidada		
Calle:	C. 29 N-E		
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera		
Frente:	7,00 m		
Fondo:	14,00 m		
Área del terreno o superficie:	98,00 m²		
Forma:	Regular		
Área de construcción:	93,00 m²		
Tipo de acabados:	Medios		
Edad:	10,00		
Topografía:	Plana		
Estado de conservación y mantenimiento:	Bueno		
Número de habitaciones:	3		
Número de baños:	2,5		
Número de parqueos:	3		

Importes:	
Valor de la oferta inmobiliaria.	\$109.000,00
Obras adicionales	NO
Zona urbana	SI

ANEXO 6 : MEMORIA DE CÁLCULO DE LA COSNSTRUCCIÓN

Legenda:

CD	Costos directos
MCI	Multiplificador de costos directos
VUR	Valor Unitario de Reposición
DEP	Depreciación
FC	Factor Comercial
AO%	Avance de Obra
VUC	Valor Unitario Comercial
FD	Factor Oportunidad

Concepto	Área (m²)		USD/m²	Total														
Terreno	98,00		\$ 385,44	\$ 37.773,12														
RUBROS	DIMENSIONES	Uni.	ALÍC.	V. PROPOR.	VALOR DE REPOSICIÓN / VALOR FÍSICO				VALOR DE MERCADO						VALOR DE REALIZACIÓN			
					CD	MCI	VUR	TOTAL	DEP	FC	FC	%AO	VUC	TOTAL	% OPORT.	V.OPORT.	TOTAL	
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES																		
Planta Baja	48,6	m²	100,0000%	0,00	500	25%	\$ 625,00	\$ 30.375,00	0,933	FC1	0,84	100%	\$ 489,83	\$ 23.805,74	16%	\$ 411,46	\$ 19.996,93	
Planta Alta	60	m²		0,00	500	25%	\$ 625,00	\$ 37.500,00	0,899	FC1	0,84	100%	\$ 471,98	\$ 28.318,80	16%	\$ 396,46	\$ 23.787,58	
OBRAS COMPLEMENTARIAS																		
Cerramiento Perimetral	43,56	m²	100,0000%	0,00	70	25%	\$ 87,50	\$ 3.811,50	0,899	FC1	0,84	100%	\$ 66,08	\$ 2.878,44	16%	\$ 55,51	\$ 2.418,01	
Piso en Jardín	26,30	m²		0,00	50	25%	\$ 62,50	\$ 1.643,75	0,899	FC1	0,84	100%	\$ 47,20	\$ 1.241,36	16%	\$ 39,65	\$ 1.042,79	
Piso en Patio	23,10	m²		0,00	50	25%	\$ 62,50	\$ 1.443,75	0,899	FC1	0,84	100%	\$ 47,20	\$ 1.090,32	16%	\$ 39,65	\$ 915,91	
					V. REP. CONSTRUCCIÓN.		\$ 74.774,00		V. COMER. CONST.				\$ 57.334,66		V. OPORT. CONST.		\$ 48.161,22	
					INCLUIDO TERRENO		\$ 112.547,12		INCLUIDO TERRENO				\$ 95.107,78		INCLUIDO TERRENO		\$ 79.890,44	

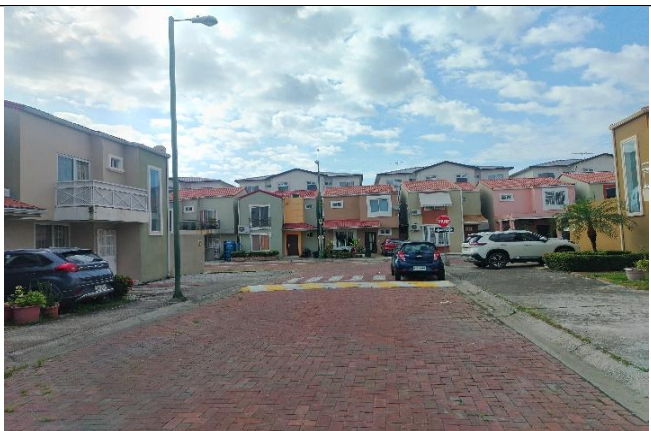
ANEXO 7 : MEMORIA FOTOGRÁFICA



VISTA GENERAL



VÍA DE ACCESO - AV. 3 N-E



VÍA DE ACCESO INMEDIATO- 1ER CALLEJÓN 29 N-E



PUERTA PRINCIPAL DE LA VIVIENDA



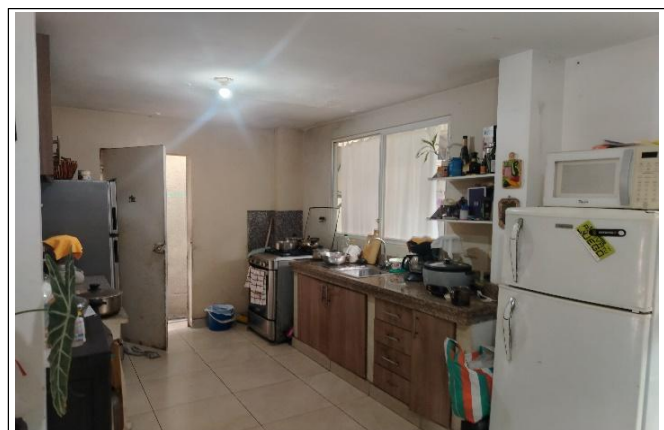
SALA TV- PLANTA BAJA



SALA - PLANTA BAJA



COMEDOR - PLANTA BAJA



COCINA - PLANTA BAJA

ANEXO 7 : MEMORIA FOTOGRÁFICA



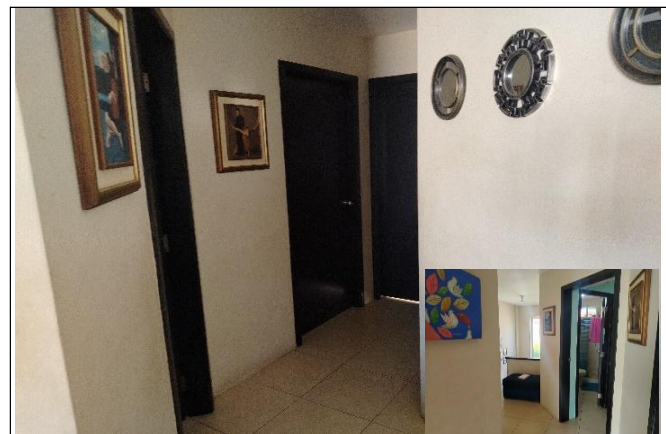
BAÑO DE VISITAS - PLANTA BAJA



ACCESO A PLANTA BAJA



VISTA SUPERIOR DE ESCALERAS



HALL - PLANTA ALTA



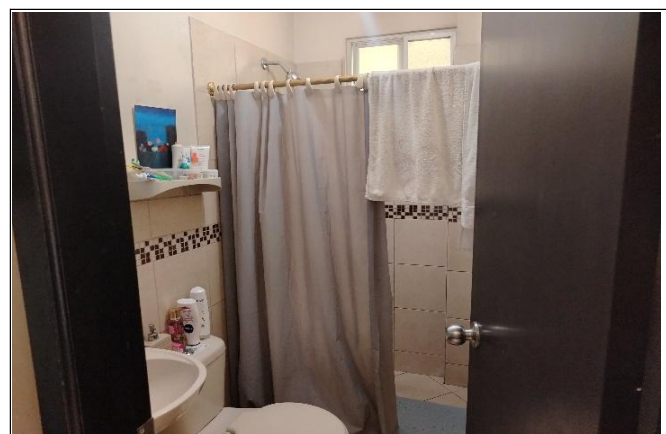
DORMITORIO MÁSTER CON CLOSET - PLANTA ALTA



BAÑO COMPLETO - DORMITORIO MÁSTER 1 - PLANTA ALTA



DORMITORIO 2 CON CLOSET - PLANTA ALTA

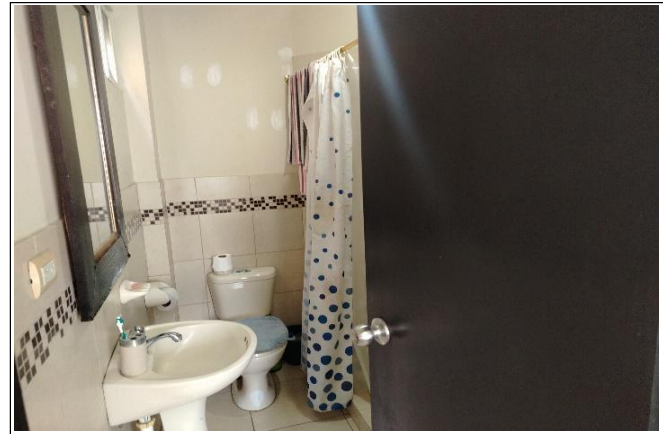


BAÑO COMPLETO - DORMITORIO 2 - PLANTA ALTA

ANEXO 7 : MEMORIA FOTOGRÁFICA



DORMITORIO 3 CON CLOSET - PLANTA ALTA



BAÑO COMPLETO - DORMITORIO 3 - PLANTA ALTA



BALCÓN - PLANTA ALTA



JARDÍN - RETIRO FRONTAL - EXTERIOR



CORREDOR - RETIRO LATERAL - EXTERIOR



LAVANDERÍA - RETIRO POSTERIOR - EXTERIOR



LAVANDERÍA - RETIRO POSTERIOR - EXTERIOR



JARDÍN - RETIRO POSTERIOR - EXTERIOR

ANEXO 7 : MEMORIA FOTOGRÁFICA



ÁREA DE JUEGOS INFANTILES - ÁREA SOCIAL



ÁREA BBQ Y PISCINA - ÁREA SOCIAL



GARITA INTERIOR - 2da ETAPA - LA PERLA



GARITA PRINCIPAL - LA PERLA

ANEXO 9 : DOCUMENTACIÓN LEGAL

ESCRITURAS

AB. ROGER AROSEMENA BENTES
NOTARIA QUINGUAGÉSIMO OCTAVA DEL CANTÓN GUAYAQUIL
REPÚBLICA DEL ECUADOR



1 ESCRITURA NÚMERO: 2017-09-01-
2 058-P00554.

3 CANCELACIÓN PARCIAL DE HI-
4 POTECA ABIERTA, Y PROHIBI-
5 CIÓN VOLUNTARIA DE ENAJE-
6 NAR Y GRAVAR QUE HACE EL
7 BANCO PICHINCHA COMPA-
8 ÑÍA ANÓNIMA A FAVOR DEL
9 FIDEICOMISO RIBERA DEL DAULE.
10 (CUANTÍA: INDETERMINADA.---)
11 VENTA QUE HACE EL FIDEI-
12 COMISO RIBERA DEL DAULE
13 A FAVOR DE LA SEÑORITA ALBA
14 JESSENIA MACÍAS ANDRADE.---
15 (CUANTÍA: US\$8,820.00.---)
16 ENTREGA DE OBRA QUE HACE
17 LA COMPAÑÍA CONSTRUCTORA
18 MIELES Y MIELES CIA. LTDA.
19 A FAVOR DE LA SEÑORITA ALBA
20 JESSENIA MACÍAS ANDRADE.---
21 (CUANTÍA: US\$72,357.22.---)
22 HIPOTECA CON EL CARÁCTER
23 DE DETERMINADA, PROHIBICIÓN
24 VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y
25 GRAVAR Y ANTICRESIS, QUE
26 CONSTITUYE LA SEÑORITA ALBA
27 JESSENIA MACÍAS ANDRADE
28 A FAVOR DEL BANCO DEL

1 PACÍFICO S.A.-----
2 ES (CUANTÍA: US\$58,264.42.---)
3 En la ciudad de Guayaquil, capital de la Provincia
4 del Guayas, República del Ecuador, a los dieciséis
5 días del mes de marzo del año dos mil diecisiete,
6 ante mí, ABOGADO ROGER AROSEMENA
7 BENITES, Notario Quincuagésimo Octavo del
8 Cantón Guayaquil, comparecen: a) El BANCO
9 PICHINCHA COMPAÑÍA ANÓNIMA, de
10 nacionalidad ecuatoriana, domiciliado en la ciudad
11 de Quito, por la interpuesta persona de su Gerente
12 y representante legal, señor DANIEL AUGUSTO
13 MEDINA PUNTRIANO, quien declara ser de
14 nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casado, de
15 profesión Ingeniero en Administración, con domicilio
16 y residencia en esta ciudad, Dirección: Avenida
17 Amazonas número cuarenta y cinco-sesenta y
18 Alfonso Pereira, en la ciudad de Quito, número
19 telefónico: cero dos dos nueve ocho cero nueve
20 ocho cero, cuya personería legítima con la copia
21 certificada del nombramiento que acompaña para
22 que sean agregado al final de este instrumento
23 como documento habilitante, quien declara que su
24 nombramiento se encuentra en plena vigencia;
25 b) El FIDEICOMISO RIBERA DEL DAULE,
26 legalmente representado por la compañía LAUDE
27 S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE
28 FONDOS Y FIDEICOMISOS, en su calidad de

ESCRITURAS

AB. ROGER AROSEMENA BENTES
NOTARIA QUINGUAGÉSIMO OCTAVA DEL CANTÓN GUAYAQUIL
REPÚBLICA DEL ECUADOR



1 Sexto del cantón Guayaquil, Abogado Francisco
2 Marcelo Briones Jiménez, el veintiséis de Marzo del
3 año dos mil quince e inscrita en el Registro de la
4 Propiedad del cantón Guayaquil, el dieciséis de Abril
5 del año dos mil quince; b) El Fideicomiso Ribera del
6 Daule, legalmente representado por su Fiduciaria la
7 compañía LAUDE S.A. LAUDESA ADMINIS-
8 TRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, ha
9 solicitado al Banco Pichincha Compañía Anónima la
10 cancelación parcial de la garantía descrita en el
11 literal a) de esta misma cláusula, esto es, la
12 cancelación parcial de la hipoteca abierta y
13 prohibición voluntaria de enajenar y gravar,
14 únicamente sobre el inmueble determinado
15 como SOLAR Y EDIFICACIÓN DIECISÉIS DE
16 LA MANZANA SEIS MIL CINCUENTA Y
17 CUATRO, ubicado en la urbanización La Perla,
18 Etapa Segunda, parroquia Pascuales Urbano antes
19 Tarquí, ciudad de Guayaquil, cantón Guayaquil,
20 provincia del Guayas, comprendido dentro de los
21 siguientes linderos y dimensiones: Norte: Solar once
22 con siete metros; SUR: Calle Pública con siete
23 metros; ESTE: Solar quince con catorce metros; y,
24 OESTE: Solar diecisiete con catorce metros.
25 Superficie: Total y aproximada de NOVENTA Y
26 OCHO METROS CUADRADOS (98,00m2). Bien
27 inmueble signado con el Código Catastral número
28 CUARENTA Y OCHO SEIS MIL CINCUENTA

1 Y CUATRO CERO DIECISÉIS, CERO CERO
2 CERO CERO CERO CERO (48-6054-016-0000-
3 0-0).- CLÁUSULA TERCERA.- Cancelación
4 Parcial: Con estos antecedentes el Banco Pichincha
5 Compañía Anónima, declara que mediante este
6 instrumento cancela parcialmente la Hipoteca Abierta
7 y Prohibición Voluntaria de Enajenar y Gravar
8 que el Fideicomiso Ribera del Daule, legalmente
9 representado por su Fiduciaria la compañía LAUDE
10 S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE
11 FONDOS Y FIDEICOMISOS, según consta del
12 literal a) de la cláusula anterior constituyó a favor
13 de Banco Pichincha Compañía Anónima, debiendo
14 recalcar que la Hipoteca Abierta y Prohibición
15 Voluntaria de Enajenar y Gravar sigue vigente sobre
16 los otros solares gravados, y la cancelación parcial
17 de la Hipoteca Abierta y Prohibición Voluntaria de
18 Enajenar y gravar es únicamente sobre el inmueble
19 determinado como SOLAR Y EDIFICACIÓN
20 DIECISÉIS DE LA MANZANA SEIS MIL
21 CINCUENTA Y CUATRO ubicado en la
22 urbanización La Perla, Etapa Segunda, parroquia
23 Pascuales Urbano antes Tarquí, ciudad de Guayaquil,
24 cantón Guayaquil, provincia del Guayas,
25 comprendido dentro de los siguientes linderos y
26 dimensiones: Norte: Solar once con siete metros;
27 SUR: Calle Pública con siete metros; ESTE:
28 Solar quince con catorce metros; y, OESTE: Solar

CCQ-2026-0293

ANEXO 7

27 de 29



Código avalúo: N° BDP-2026-IDROVO Y ACOSTA -AVA-0014



cuanto

Empresa
de avalúos

ANEXO 9 : DOCUMENTACIÓN LEGAL

CERTIFICADO DE HISTORIA DOMINIO DE UN BIEN



CERTIFICADO DE HISTORIA DOMINIO DE UN BIEN

No. RPG-CHB-2025-000226487

CÓDIGO CATASTRAL No. 48-6054-016-0-0-0

El/La Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 48-6054-016-0-0-0 consta en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y tiene registrada la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

Solar y edificación 16 de la manzana 6054, ubicado en la urbanización La Perla etapa II, parroquia Pascuales urbano (antäs Tarqui): NORTE: Solar 11, con 7,00 metros. SUR: Calle pública, con 7,00 metros. ESTE: Solar 15, con 14,00 metros. OESTE: Solar 17, con 14,00 metros. ÁREA: 98,00 metros cuadrados.

Titular(es) Registrado(s):

TITULO CAUSAL	TITULARIDAD	TITULAR	PAT. ADQUIRENTE
COMPRAVENTA		CED-0919119198-MACIAS ANDRADE ALBA JESSENIA	

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Norte: SOLAR 11, con 7.0000 mts.
Sur: CALLE PUBLICA, con 7.0000 mts.
Este: SOLAR 15, con 14.0000 mts.
Oeste: SOLAR 17, con 14.0000 mts.

Área en Escrituras:	98.00 mts2.	Alumbrado:	SI
Fondo en Escrituras:	14.00 mts2.	Alcantarillado:	SI
Área en Levantamiento:	98.00 mts2.	Agua Potable:	SI
Fondo en Levantamiento:	14.00 mts2.	Red Telefónica:	SI
Tipo de Terreno:	MERIDIONAL	Pavimentación:	SI
Estado:	CONSTRUIDO	Bordillo:	SI
Uso:	RESIDENCIAL	Acera:	SI
Fronte en Escritura:	7.00 mts		
Fronte 1:	7.00 mts		
Fronte 2:	0.00 mts		
Fronte 3:	0.00 mts		
Fronte 4:	0.00 mts		



3. MOVIMIENTOS DEL PREDIO EN ORDEN CRONOLÓGICO

No. 1	2017/jun./16	Propiedades	COMPRAVENTA
Tomo:	42		
No. Inscripción:	9481		
No. Repertorio:	12749		
Cantón:	Guayaquil		
Origen:	Notaría Quincuagésima Octava		
Oficio:	-		
Esc./Pro./Res.:	2017/mar./16 -		
Observación:			
Partes:			
Vendedor	0982705589001	FIDEICOMISO RIBERA DEL DAULE	GUAYAQUIL
Comprador	0919119198	MACIAS ANDRADE ALBA JESSENIA	SOLTERO GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	5899	2011/abr./25	20997	20998
Propiedades	9567	2011/jul./08	20997	20998
Propiedades	12770	2012/ago./13	20997	20998
Tomos Separados	26	2015/mar./04	20997	20998

No. 2	2017/jun./16	Propiedades	ENTREGA DE OBRA
Tomo:	42		
No. Inscripción:	9482		
No. Repertorio:	12749		
Cantón:	Guayaquil		
Origen:	Notaría Quincuagésima Octava		
Oficio:	-		
Esc./Pro./Res.:	2017/mar./16 -		
Observación:			
Partes:			
Constructor	0992477911001	CONSTRUCTORA MIELES Y MIELES CIA. LTDA.	GUAYAQUIL
Propietario	0919119198	MACIAS ANDRADE ALBA JESSENIA	SOLTERO GUAYAQUIL

Referencias:

CCQ-2026-0293

ANEXO 7

28 de 29

