Proarquitectos

INFORME DE AVALUO



Residencia unifamiliar

Urbanización Oro del Conjunto Residencial La Joya
Manzana 19 Solar 2
Av. León Febres Cordero Rivadeneira Km 14,5 aprox.

Solicitante
Banco del Pacífico

Propietario
Banco del Pacífico
Estacio Intriago Cynthia Katherine

Perito valuador
Carlos Javier Montenegro arq. cbr.

Referencia
AVPC 2107 2607 HDD 6-7

Juicio Coactivo
BP-001045-I-2021

Contenido
- Descripción general
- Avalúo comercial o justo precio de mercado
- Anexos

Proarquitectos
098-220-1500
carlosmontenegro@proarqui.com
proarqui.com

1 INFORMACION BASICA

1.1	Tipo de inmueble	Residencia unifamiliar
1.2	Objeto del informe de avalúo	Avalúo comercial o justo precio de mercado
1.3	Propósito del informe de avalúo	Determinación valor comercial o justo precio de mercado
1.4	Dirección y ubicación	Urbanización Oro del Conjunto Residencial La Joya Manzana 19 Solar 2 Av. León Febres Cordero Rivadeneira Km 14,5 aprox. Ciudad: Daule
	Coordenadas geográficas	LA 2,027831º PCS LO 79,924750º PCO
	Coordenadas UPS UTM	60549628,00 m E 9757018,87 m S
		Zona 17 M
		Perímetro Urbano
	Urbanización	Oro del Conjunto Residencial La Joya
	Municipio	Daule
	Provincia	Guayas
	País	Ecuador
1.5	Propietario	Banco del Pacífico
	Representante legal	Díaz Apunte iván
	Propietarios	Estacio Intriago Cynthia Katherine Castañeda Barrera Miguel Angel
	Solicitante	Banco del Pacífico
	Representante legal	Iván Andrade Apunte
	Juez (a)	Falcones Cáceres Carlota María
	Juicio coactivo No	BP-001045-I-2021
	Secretario - Abogado	Bellés Solórzano Jaime Alberto
	Depositario	Fernández García Néstor Williams
	Perito valuador	Carlos Javier Montenegro Rivas
	Profesión	Arquitecto
	Registro Superintendencia de Bancos	PA-2003-385
	Registro Superintendencia de Compañías	SC-RNP-2054
	Persona presente en la inspección	Estacio Intriago Cynthia Katherine
1.6	Documentación suministrada	Escritura de compraventa y entrega del obra Certificado del Registro de La Propiedad
1.7	Fecha de la solicitud	2026-07-01
	Fecha de la documentación completa	2026-07-01
	Fecha de la inspección	2026-07-18
	Fecha de entrega del informe	2026-07-27

2 TITULACION

2.1	Título de adquisición	Escritura de compra venta
2.2	Régimen	Unipropiedad
2.3	Régimen de propiedad	Privada

3 CARACTERISTICAS DEL SECTOR

	Actividades principales	Vivienda
	Población	Densa
	Consolidación	Consolidado
	Actividad edificadora	Escasa
	Indice de saturación	100,00%
	Tipo de construcción predominante	Hormigón armado
	Vías de acceso	Av. León Febres Cordero Rivadeneira Vial 1 La Joya

Intensidad del flujo vehicular	Alta

3.1 Infraestructura urbana y servicios

Calzada	Asfalto
Aceras	Hormigón
Bordillos	Hormigón
Seguridad	Pública y privada
Transporte	Cercano

3.2 Afectaciones objetivas

Bonificaciones	Ninguna
Castigos	Ninguno

3.3 Perspectivas de valoración

No existe por el momento proyectos que impulsen significativamente su valor comercial.

3.4 Servicios públicos y proyecciones

El sector posee servicios básicos completos

3.5 Arborización y medio ambiente

En el sector se encuentra moderada cantidad de áreas verdes.

4 DESCRIPCION DEL INMUEBLE

La propiedad avaluada constituye una residencia unifamiliar, cuyas características se detallan a continuación.

4.1 **Características de la urbanización**

Tipo	Privada
Calzada	Adoquín
Aceras	Hormigón
Bordillos	Hormigón
Agua potable	Existente
Energía eléctrica	Existentes
Telefonía convencional	Existentes
Telefonía Celular	Con cobertura
Alcantarillado pluvial	Existente
Alcantarillado sanitario	Existente
Planta de tratamiento AASS	Existente
Seguridad	Privada
Equipamiento y servicios	Area social
	Parques y áreas verdes
	Piscina para adultos
	Piscina para niños
	Solárium
	Salón de eventos
	Glorieta
	Juegos infantiles
	Garita para control de accesos
	Control de acceso magnético
	Cerramiento perimetral

4.2 **Características del terreno**

Código catastral	9-5-9-19-1-2-1-1-1-1-5-1-2-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0
Matrícula inmobiliaria	42536
Avalúo catastral	No presenta
Estado actual	Edificado
Uso actual	Vivienda

Area según escrituras	127,50 m2
Area verificada	127,50 m2
Posición	Medianero
Forma	Regular
Topografía	Plano
Pendiente	
Tipo de suelo	Relleno
Nivel natural del suelo	
Proporción	1:2
Frentes	1
Frente	7,50 ml
Fondo o fondo equivalente	17,00 ml
Angulos agudos	Ninguno
Subutilización	No
Plotagge	No
Características panorámicas	Paisaje urbano normal

Linderos

Norte	7,500 ml	Solar 33
Sur	7,500 ml	Vía pública
Este	17,000 ml	Solar 1
Oeste	17,000 ml	Solar 33

4.3 **Características de las edificaciones**

Vivienda

Modelo	U
Plantas	2
Adosamiento	1 lado
Uso actual	Residencial
Estado actual	Residencia del propietario
Avalúo catastral	No presenta
Avance de obra	100,00%
Unidades rentables	1 la(

Especificaciones técnicas

Cimentación	Hormigón armado
Estructura	Hormigón armado
Pisos	Hormigón armado
Paredes	Mampostería de bloque
Cubierta	Fibrocemento
Inst. eléctricas	110 V. - 220 V.
Inst. telefónicas	Existentes
Inst. agua potable fría	Existentes
Inst. agua servida	Existentes
Nivel de acabados	Bueno
Distribución de ambientes	Planta baja Porch Sala Comedor Cocina vista Baño de visitas Planta alta Hall de distribución 2 Dormitorios

	2 Closets	
	1 Baño completo	
	<u>Exteriores</u>	
	Ingreso peatonal	
	Garaje cap. 1 vehículo	
	Jardín	
Edad del inmueble	Año de construcción	2018 aproximadamente
	Vida útil	70 años
	Edad real o presunta	8 año (s)
	Vida remanente	62 año (s)
	Estado de conservación	Bueno
	Mantenimiento	Adecuado
<u>Afectaciones objetivas</u>		
Bonificaciones	Ninguna	
Castigos	Ninguno	

Porch

Avance de obra	100,00%
Nivel	Planta baja
Calidad de acabados	Bueno
Año de construcción	2018
Edad real o presunta	8 años
Vida útil	70 años
Vida remanente	62 años
Estado conservación	Bueno

Cerramiento

Avance de obra	100,00%
Nivel	Planta baja
Calidad de acabados	Regular
Año de construcción	2018
Edad real o presunta	8 años
Vida útil	70 años
Vida remanente	62 años
Estado conservación	Bueno

Patios

Avance de obra	100,00%
Nivel	Planta baja
Calidad de acabados	Ninguno
Año de construcción	2018
Edad real o presunta	8 años
Vida útil	70 años
Vida remanente	62 años
Estado conservación	Bueno
Ambientes	Ingreso peatonal
	Garaje cap. 1 vehículo

4.4 Cuadro de áreas

Vivienda	64,18 m2
Porch	1,44 m2
Cerramiento	24,54 m2
Patios	78,97 m2

5 REGLAMENTACION URBANA

Normas específicas	Según Reglamento Interno
CUS	1,40
Uso de suelo	Vivienda
Afectación vial	Ninguna a la fecha

6 OBSERVACIONES

Durante la inspección se verificó que el inmueble se encuentra ocupado por sus actuales propietarios. La diligencia se realizó con la presencia del Ab. Néstor Fernández, en calidad de depositario judicial designado dentro del proceso de coactiva, constatándose que los ocupantes brindaron todas las facilidades necesarias para el desarrollo de la inspección física del inmueble.
La edificación presenta una estructura en buen estado de conservación, sin evidenciarse afectaciones visibles que comprometan su estabilidad, mientras que los acabados muestran un desgaste normal atribuible a la antigüedad y al uso propio de una vivienda en servicio.
El inmueble se ubica en la urbanización Oro del Conjunto Residencial La Joya, sector consolidado de la parroquia La Aurora, caracterizado por una adecuada infraestructura urbana, amplias vías de acceso y una importante oferta de comercio minorista, equipamientos educativos, servicios financieros y demás establecimientos de apoyo, condiciones que fortalecen la funcionalidad residencial y la aceptación del sector dentro del mercado inmobiliario.
En términos generales, el entorno presenta un adecuado nivel de consolidación urbana y una sostenida dinámica inmobiliaria, factores que contribuyen positivamente al comportamiento comercial de inmuebles de similares características.

7 CONCLUSION

Con base en la inspección realizada, se concluye que el inmueble mantiene condiciones físicas y funcionales acordes con su uso residencial, presentando una estructura en buen estado de conservación y acabados con deterioro propio de la edad y del uso normal, sin que ello afecte de manera significativa su aptitud de utilización.
Su ubicación dentro de la urbanización Oro del Conjunto Residencial La Joya constituye un factor favorable, debido a la consolidación del entorno, la disponibilidad de infraestructura urbana, la diversidad de servicios y comercio, así como la buena accesibilidad mediante vías principales. En conjunto, estos elementos respaldan una adecuada posición del inmueble dentro del mercado inmobiliario del sector y favorecen su permanencia como una alternativa competitiva para uso habitacional.

8 METODOLOGIA UTILIZADA PARA LA VALORACION

El presente trabajo de valoración ha sido realizado con los procedimientos y criterios aceptados por la IVSC International Valuation Standars Committee y el IBAPE Instituto Brasileiro de Avaliaçoes e Perícias de Engenharia, teniendo en cuenta las características particulares del inmueble y la actividad del mercado inmobiliario local.

Para el terreno se utilizó el método residual, homogeneizándolo de acuerdo a sus características particulares como frente, fondo, proporción, tamaño, topografía, forma, posición, fuente y otros factores que a criterio del valuador intervienen en el análisis.

Para determinar el valor de los componentes raíces se utilizó el método de reposición (nuevos), para luego depreciarlos de acuerdo a su vida útil, edad y estado de conservación mediante la aplicación las tablas de Enrico Fitto y Albérico Corvini. La propiedad recibió castigos y bonificaciones por sus características particulares.

El valor comercial o de mercado se obtuvo mediante el análisis de la valoración que ofrece el sector en que se implanta la propiedad y la relación oferta / demanda, aplicando la tabla de Thomas Herweet.

9 APRECIACION DE LA FACTIBILIDAD COMERCIAL

De acuerdo a las características particulares de la propiedad avaluada, su edad y estado de conservación y las actuales condiciones del mercado inmobiliario se asigna la siguiente relación oferta / demanda:

Oferta		Buena

Demanda		Buena
Plusvalía		Alta
Factibilidad comercial		Corto plazo

10 CRITERIO DE RECEPCION EN GARANTIA

Por las características particulares del bien avaluado y las actuales condiciones del mercado inmobiliario, a criterio de suscrito, esta propiedad si cumple las condiciones para ser recibido en garantía.

11 VALOR FISICO O VALOR ACTUAL

Detalle	Cantidad	Valor físico unitario	Valor físico Total
Terreno	127,50 m2	308,96	39.392,40
Vivienda	64,18 m2	616,31	39.554,78
Porch	1,44 m2	138,67	199,68
Cerramiento	24,54 m2	75,42	1.850,81
Patios	78,97 m2	25,14	1.985,31

VALOR FISICO O VALOR ACTUAL **82.982,98**

Son: OCHENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS 98/100 USD

AVALUO COMERCIAL O JUSTO PRECIO DE MERCADO

Valor físico o valor actual	82.982,98
Factor comercial o factor de mercado	1,0000
Factor seguridad	1,0000
VALOR COMERCIAL	**82.982,98**

Son: OCHENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS 98/100 USD

RESUMEN DE VALORES

VALOR FÍSICO O VALOR ACTUAL	82.982,98
VALOR COMERCIAL O JUSTO PRECIO DE MERCADO	82.982,98
VALOR CATASTRAL	No presenta

DECLARACION JURAMENTADA

Yo, Carlos Javier Montenegro Rivas 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 valuación; 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.

Proarquitectos
Firmado digitalmente por CARLOS JAVIER ANIBAL MONTENEGRO RIVAS
Fecha: 2026.07.28 13:32:08 -05'00'

MONTENEGRO CARLOS JAVIER arq. cbr.
Perito Valuador
C.I. 1705581542
Reg.Prof. G-1982
Reg.Nac.Peritos Sup. Compañías. SC-RNP-2054
Reg.Nac.Peritos Sup. Bancos. PA-2003-385

NESTOR WILLIAMS FERNANDEZ GARCIA
Firmado digitalmente por NESTOR WILLIAMS FERNANDEZ GARCIA
Fecha: 2026.07.28 17:47:28 -05'00'

FERNÁNDEZ GARCÍA NÉSTOR WILLIAMS
Depositario judicial
C.I. 0994633983

12 GLOSARIO DE TERMINOS

Valor físico actual de la propiedad

Es el valor real o fundamental de la propiedad, más allá de su valor de mercado. Resulta del análisis técnico, considerando factores de Homogeneización tanto del terreno (posición, topografía, frente, fondo, proporción, etc.), como de los componentes raíces (costo de reposición, edad, estado de conservación, etc.), reglamentación urbana vigente y otros factores que a criterio del perito intervienen en el análisis.

Avalúo comercial o justo precio de mercado

Es un valor coyuntural. Resulta de la aplicación del factor de mercado al valor fisco actual de la propiedad, para obtener el valor estimado en que el inmueble podría ser comercializado en un mercado normal (sin presiones sobre la oferta y la demanda), durante un período razonable de tiempo y de acuerdo a las actuales condiciones del mercado inmobiliario local.

ANEXO MEMORIA DE CALCULO

Homologación de referenciales de mercado por venta

Detalle	La Joya	La Joya	La Joya		
		Gema			
Monto solicitado	98.000,00	98.000,00	95.000,00		
Area	95,00	79,98	78,00		
Unitario	1.031,58	1.225,31	1.217,95		
Fuente	0,95	0,95	0,95		
Fecha	1,00	1,00	1,00		
Uso actual	1,00	1,00	1,00		
Ubicación	1,00	1,00	1,00		
Posición	1,00	1,00	1,00		
Tamaño	1,00	1,00	1,00		
Forma	1,00	1,00	1,00		
Topografía	1,00	1,00	1,00		
Infraestructura	1,00	1,00	1,00		
Homologado	980,00	1.164,04	1.157,05		

Obtención del precio base

Referenciales	Precio homologado	Validación
La Joya	980,00	980,00
La Joya	1.164,04	1.164,04
La Joya	1.157,05	1.157,05
Mediana		980,00
Precio base		**1.100,36**

	Margen	25,00%
	Rango superior	1.225,00
	Rango Inferior	735,00

Homogeneización del terreno

Precio base		308,96
Frente		1,0000
Fondo		1,0000
Tamaño		1,0000
Esquina		1,0000
Proporción		1,0000
Forma		1,0000
Topografía		1,0000
Rugosidad		1,0000
Geología		1,0000
Subutilización del suelo		1,0000
Factor afectaciones objetivas		1,0000
Factor infraestructura		1,0000
Factor transporte urbano		1,0000
Plotagge		1,0000
Factor Homogeneizador		1,0000
VALOR M2 LOTE Homogenizado		308,96

Depreciación de edificaciones

Vivienda

Precio unitario		794,32
Valoración		
- Diseño relevante		1,0000
- Paisaje		1,0000
- Ventilación natural		1,0000
- Ubicación de privilegio		1,0000
Desvaloración		
- Asentamientos estructurales		1,0000
- Fallas constructivas		1,0000
- Obsolescencia funcional		1,0000
- Obsolescencia económica		1,0000
- Planta de tratamiento de AASS		1,0000
Edad y conservación		0,7759
Avance de obra		1,0000
Factor comercial		1,0000
Factor homegenizador		0,7759
VALOR HOMOGENEIZADO		616,31

Porch

Precio unitario		178,7184
Edad y conservación		0,7759
Avance de obra		1,0000
Factor homegenizador		0,7759
VALOR HOMOGENEIZADO		138,67

Cerramiento

Precio unitario		97,2000
Edad y conservación		0,7759
Avance de obra		1,0000
Factor homegenizador		0,7759
VALOR HOMOGENEIZADO		75,42

Patios

Precio unitario		32,4000
Edad y conservación		0,7759
Avance de obra		1,0000
Factor homegenizador		0,7759
VALOR HOMOGENEIZADO		25,14

Factor de mercado (Relación Oferta/Demanda)

Oferta	Buena	0,89443
Demanda	Buena	1,11804
Factor de mercado		1,00000

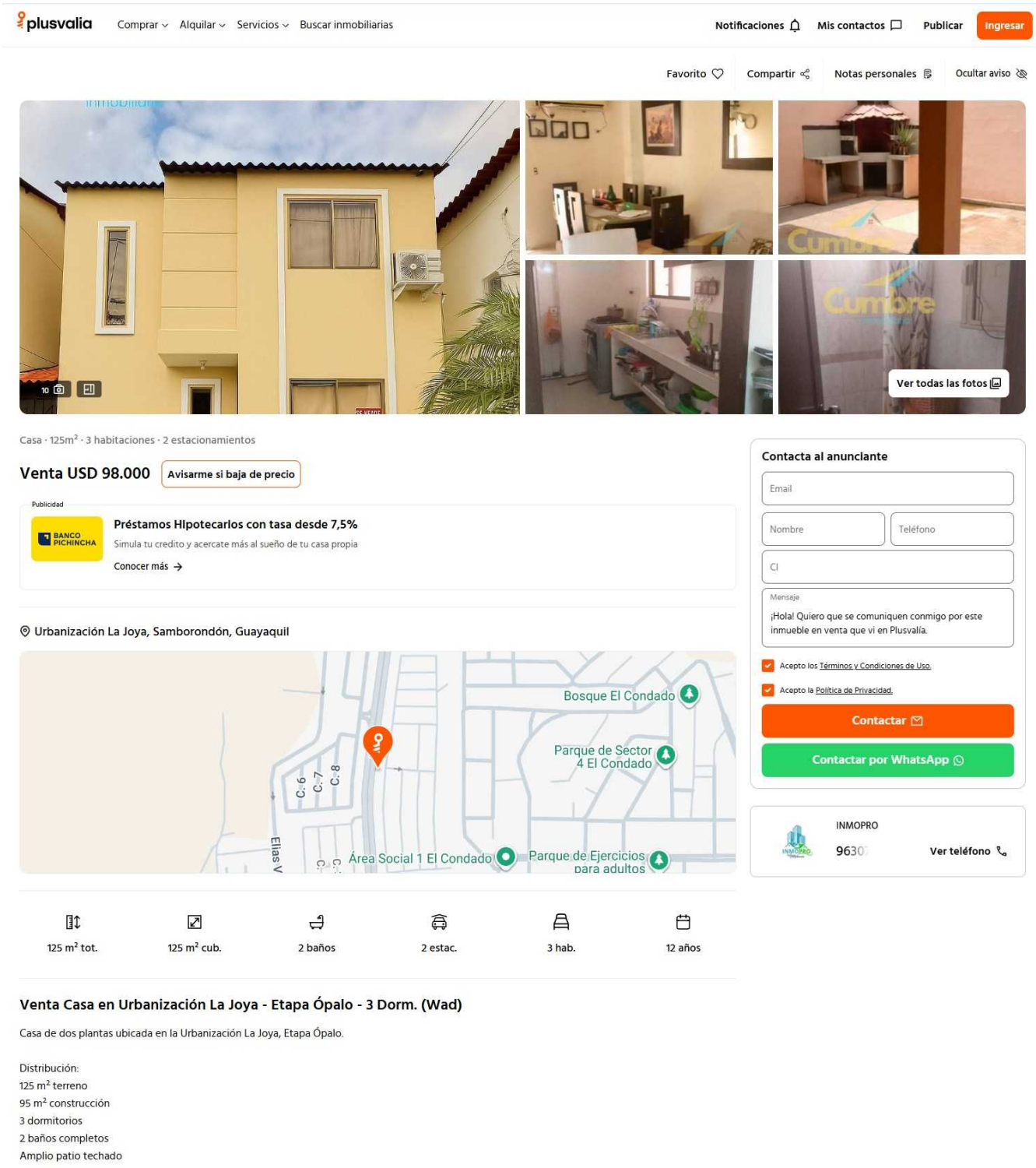
Factor de ajuste

Factor de realización u oportunidad		5,00%
Factor de depreciación, riesgos, comercialización y gastos		5,00%
Factor de ajuste resultante		10,00%

Factor seguridad 1,00000

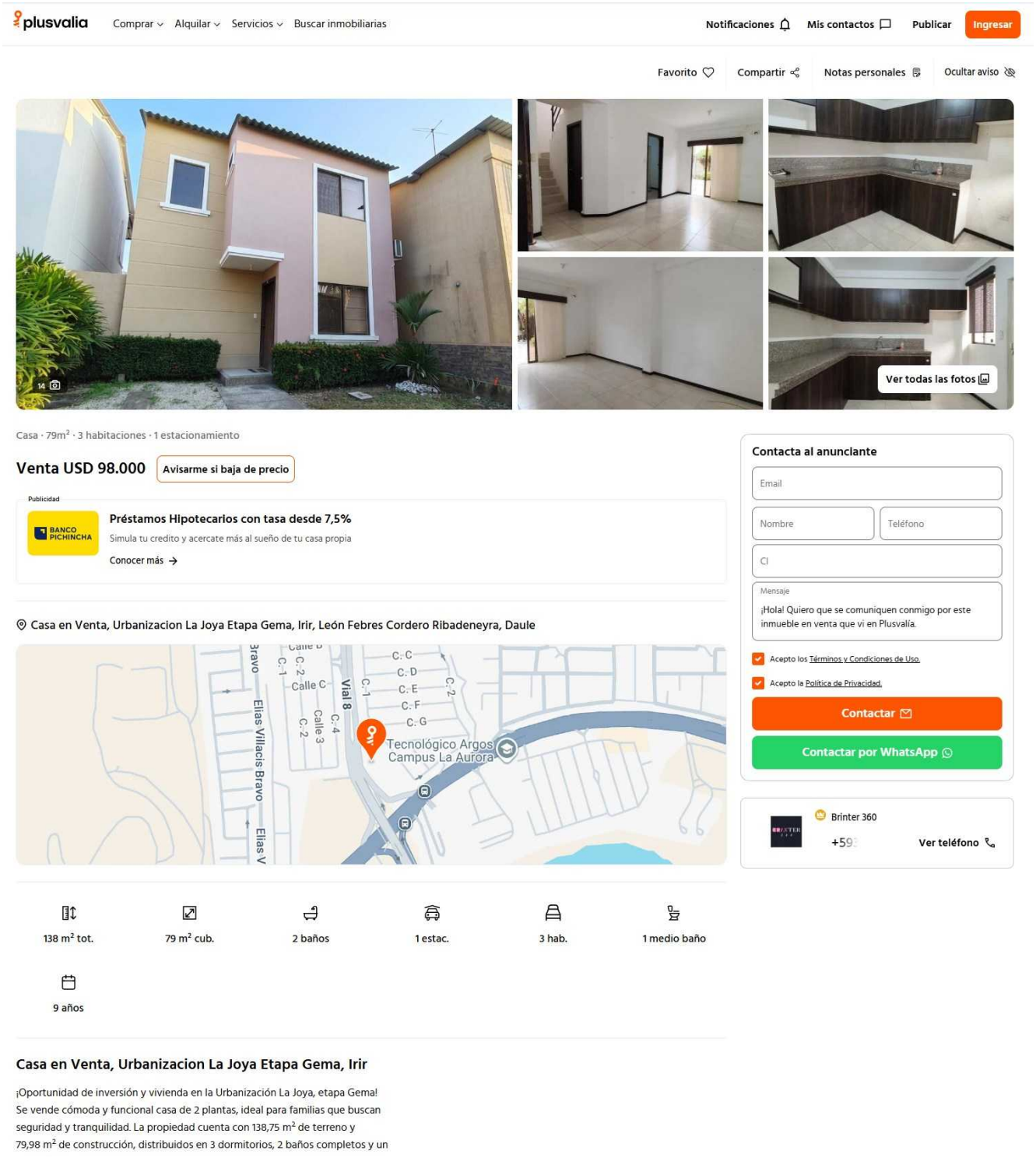
ANEXO REFERENCIALES DE MERCADO POR VENTA

Comparable 1



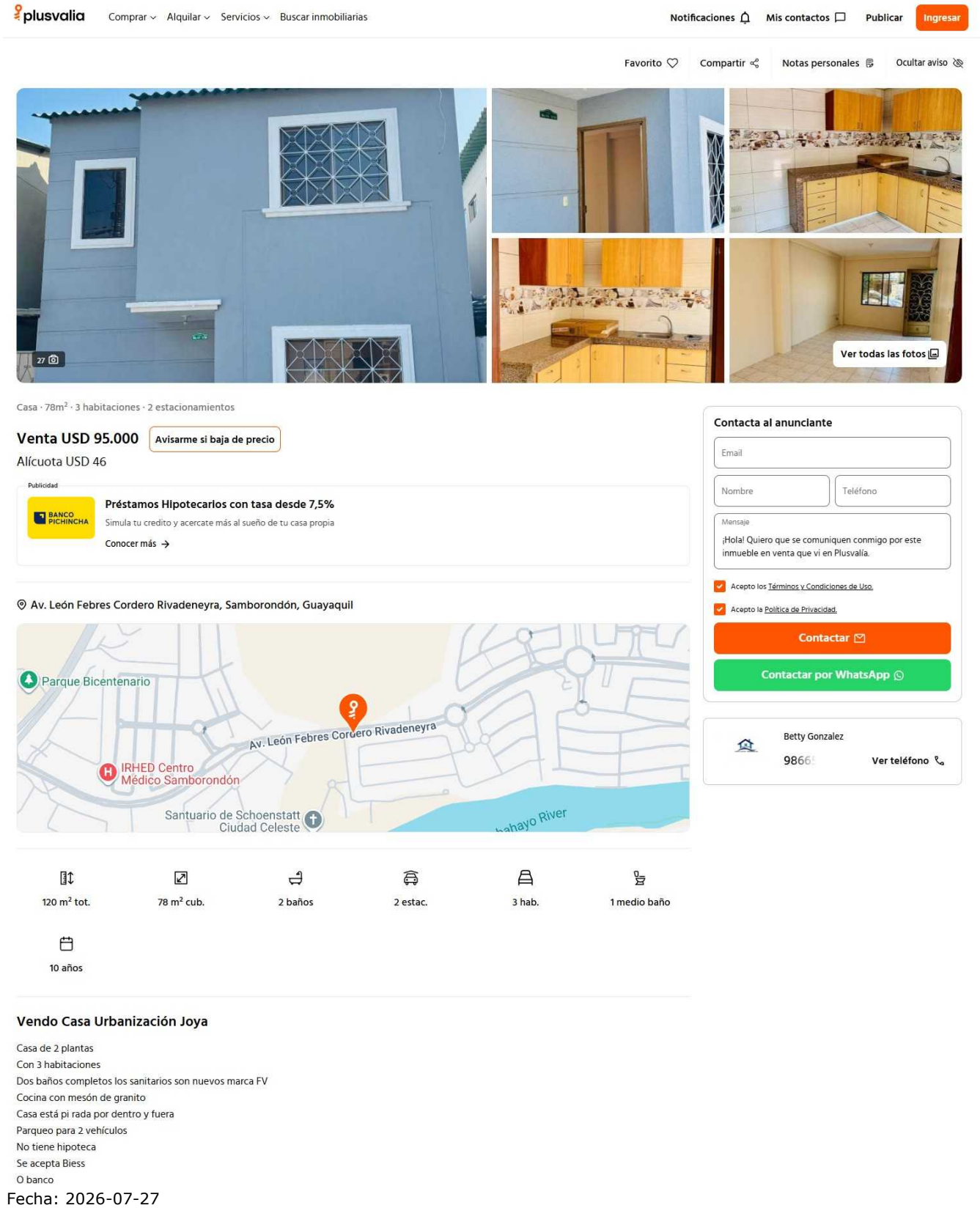
La Joya
Fecha: 2026-07-27
Fuente: Inmopro
https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclcain-venta-casa-en-urbanizacion-la-joya-etapa-opalo-3-147331658.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=7&n_search_id=0a757bfb-0324-4d36-9b1f-6e40b7233816

Comparable 2



La Joya
Fecha: 2026-07-27
Fuente: Inmopro
https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclcain-casa-en-venta-urbanizacion-la-joya-etapa-gema-irir-149462386.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=6&n_search_id=0a757bfb-0324-4d36-9b1f-6e40b7233816

Comparable 3



Fecha: 2026-07-27

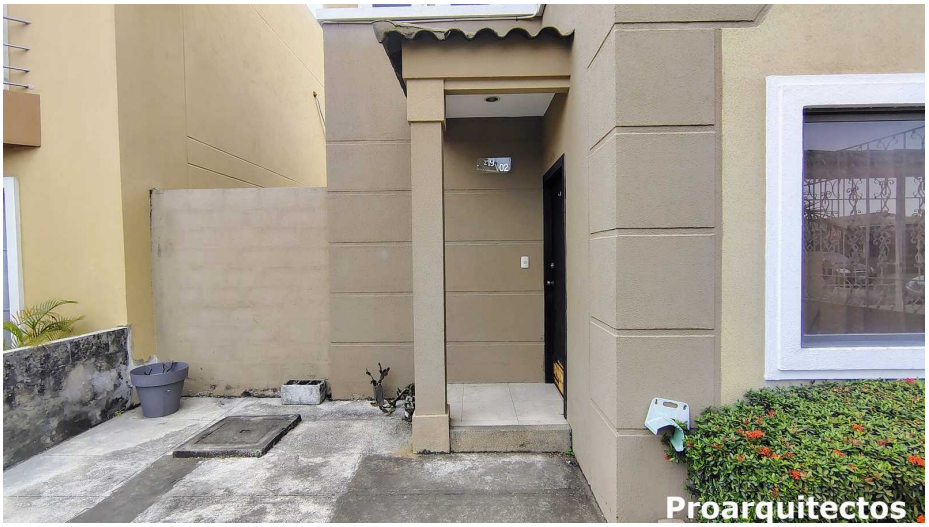
Fuente: Inmopro

https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclcain-vendo-casa-urbanizacion-joya-149926582.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=5&n_search_id=0a757bfb-0324-4d36-9b1f-6e40b7233816

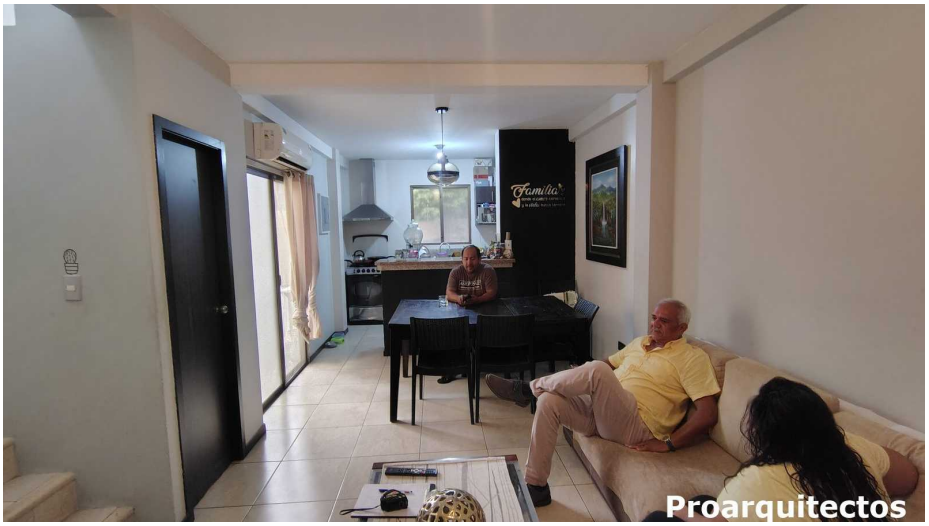
ANEXO MEMORIA FOTOGRAFICA



Fachada principal



Porch



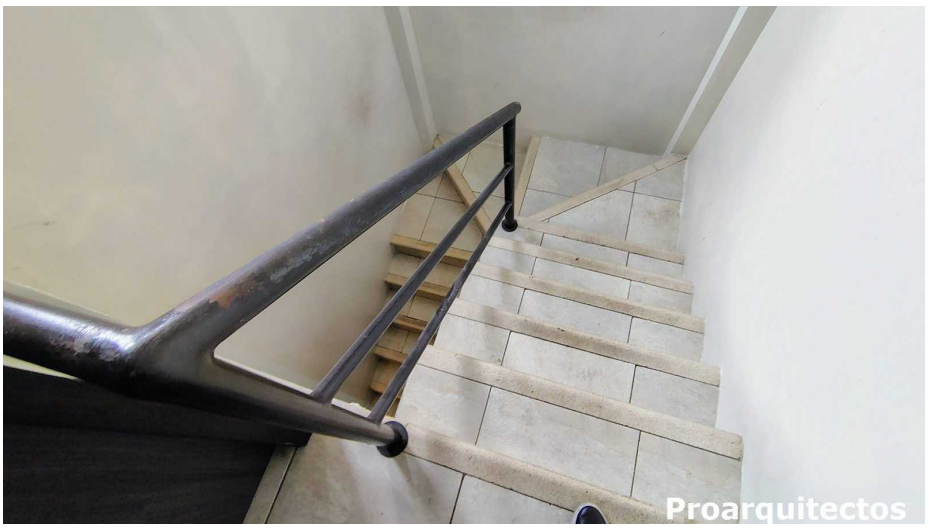
Sala y comedor



Cocina vista



Baño de visitas



Escalera de acceso a planta alta



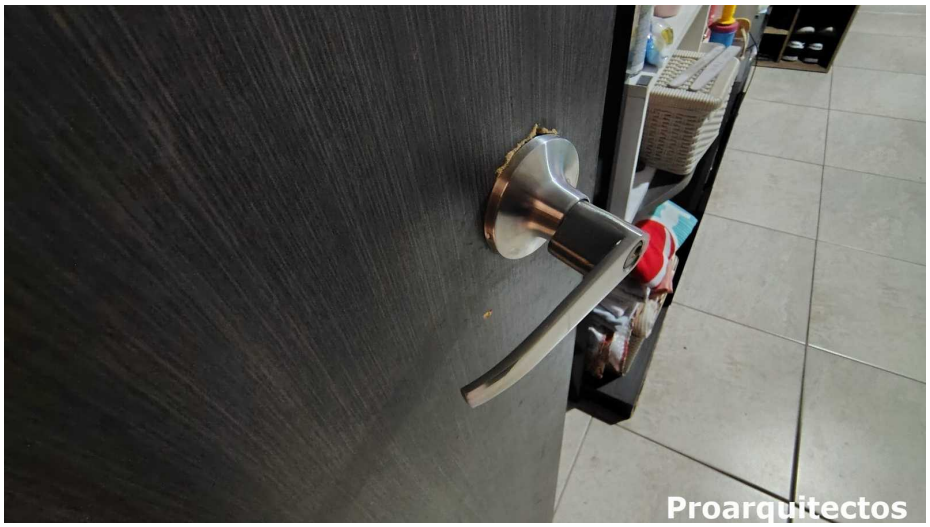
Dormitorio



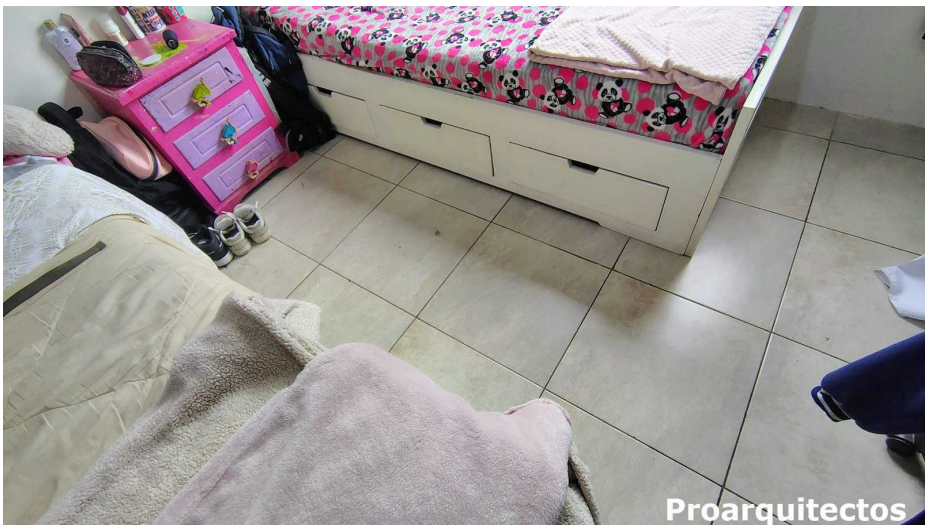
Dormitorio, closet y climatización



Detalle de puerta y cerradura principal



Detalle de puertas y cerraduras interiores



Detalle de sobrepiso



Detalle de piezas eléctricas



Detalle de mampara de aluminio y vidrio



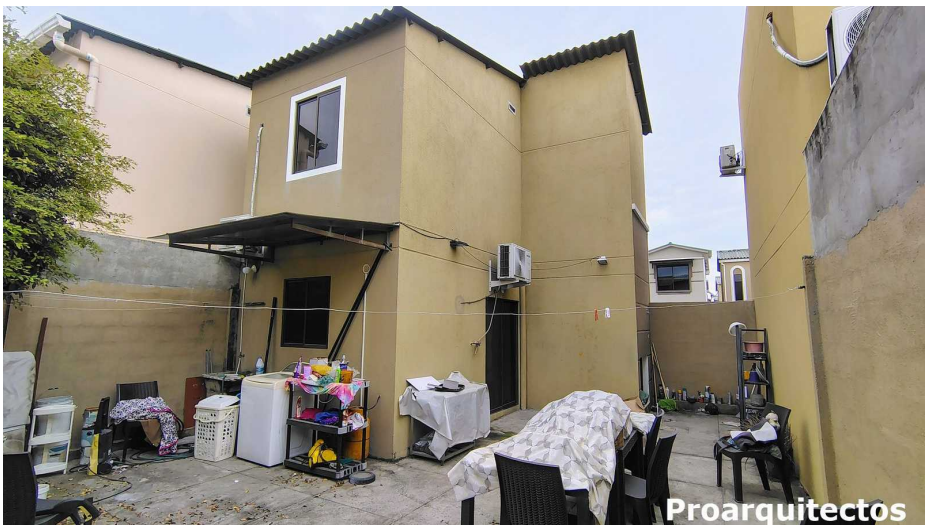
Detalle de ventanas de aluminio y vidrio



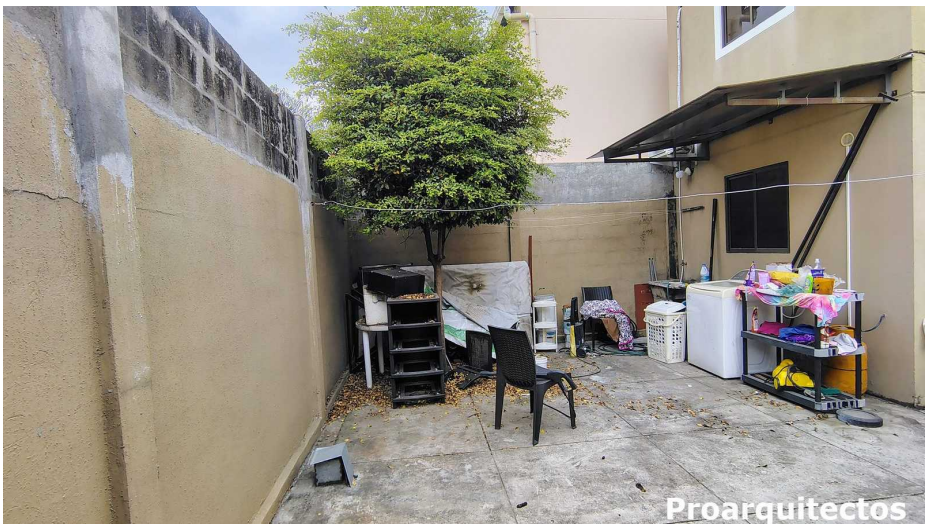
Detalle de cielo raso



Detalle de mesón de cocina, lavaplatos y anaqueles bajos



Fachada y patio posterior



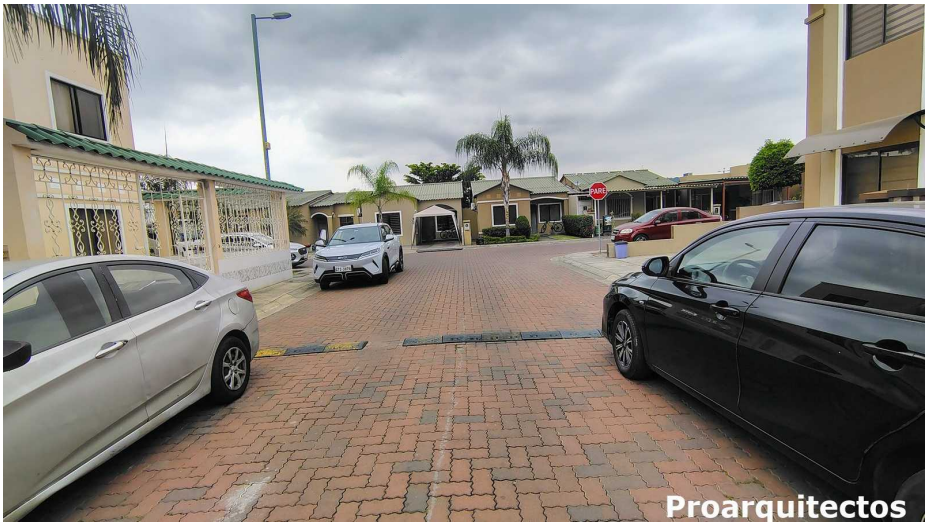
Patio posterior y cerramiento



Ingreso peatonal, garaje cap. 1 vehículo y jardín frontal

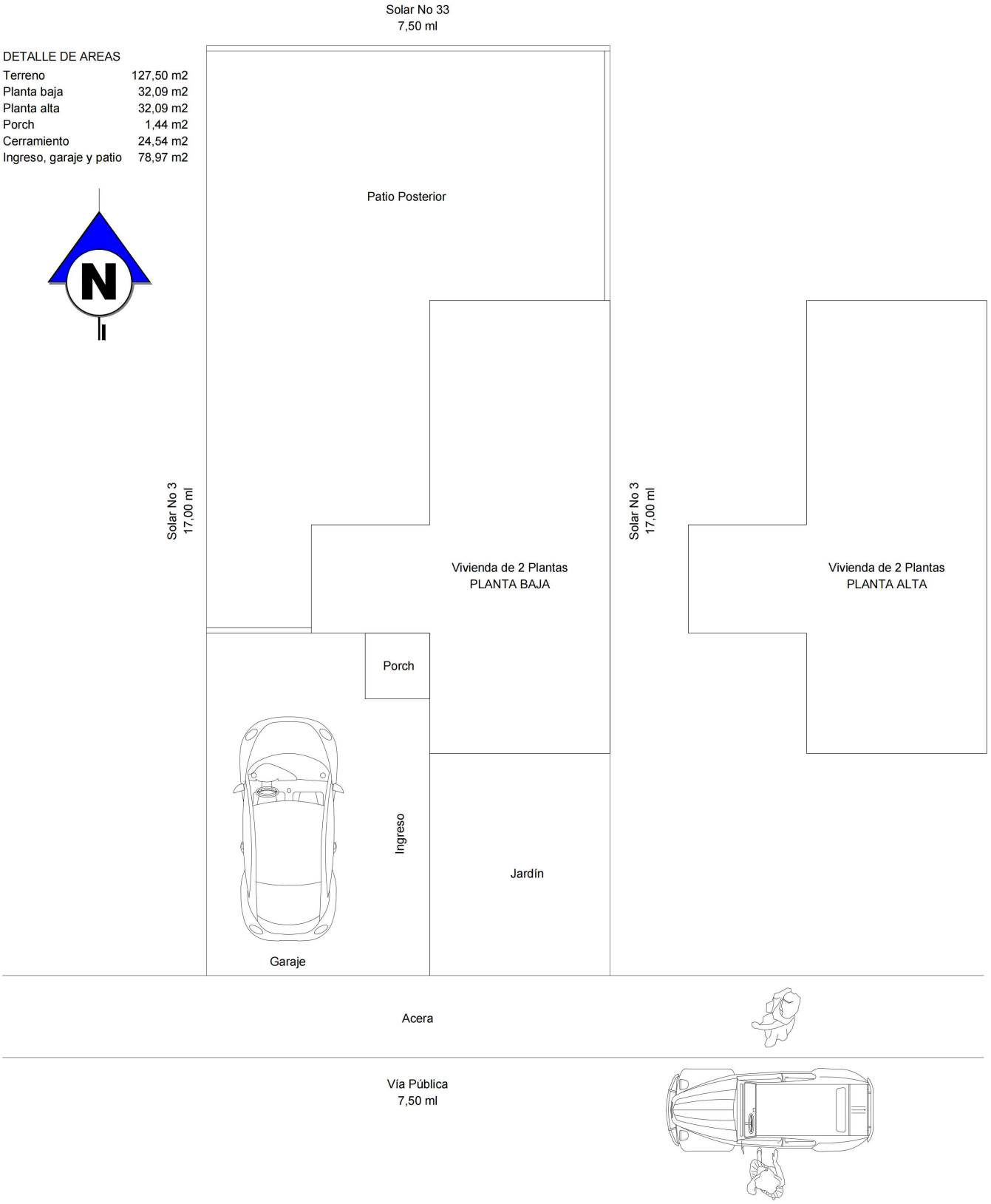


Entorno



Entorno

ANEXO ESQUEMA VOLUMETRICO

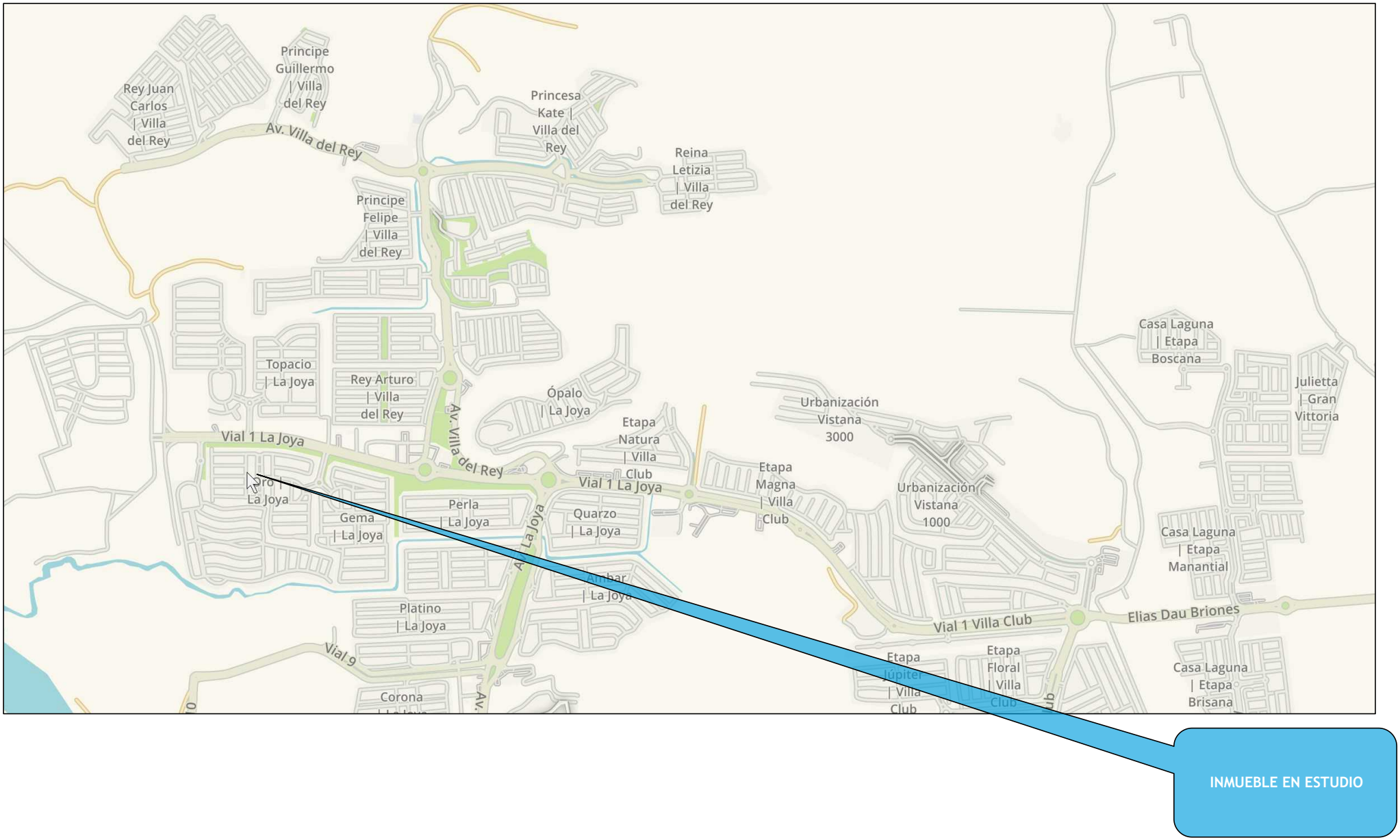


ANEXO UBICACION Y SECTORES PROXIMOS



LA 2,027831º PCS
LO 79,924750º PCO


Estacio Cynthia
DAULE, Urbanización La Joya Etapa Oro
INMUEBLE EN ESTUDIO


Principe Guillermo | Villa del Rey
Rey Juan Carlos | Villa del Rey
Av. Villa del Rey
Princesa Kate | Villa del Rey
Reina Letizia | Villa del Rey
Principe Felipe | Villa del Rey
Topacio | La Joya
Rey Arturo | Villa del Rey
Ópalo | La Joya
Vial 1 La Joya
Av. Villa del Rey
Etapa Natura | Villa Club
Urbanización Vistana 3000
Etapa Magna | Villa Club
Urbanización Vistana 1000
Casa Laguna | Etapa Boscana
Julietta | Gran Vittoria
Casa Laguna | Etapa Manantial
Perla | La Joya
Gema | La Joya
Quarzo | La Joya
Av. La Joya
Platino | La Joya
Vial 1 Villa Club
Elias Dau Briones
Vial 9
Corona
Etapa Jupiter | Villa Club
Etapa Floral | Villa Club
Casa Laguna | Etapa Brisana
INMUEBLE EN ESTUDIO

ANEXO DOCUMENTACION DE SOPORTE

Alcaldía de DAULE

Registro de la Propiedad y Mercantil del
G.A.D. Ilustre Municipalidad del Cantón Daule

Nº de Certificado: 00031254-2026-19810920
Fecha de Emisión: 18 marzo 2026 10:28
Clave Catastral: 9-5-9-19-1-2-1-1-1-1-5-1-2-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0
Tipo de Predio: URBANO

FICHA REGISTRAL Nº
00042536
PARROQUIA
La Aurora

CERTIFICADO DE HISTORIA DE DOMINIO

1.- DESCRIPCIÓN DEL BIEN INMUEBLE:

Solar y edificación 2 de la manzana 19, ubicado en la Urbanización Oro del Conjunto Residencial La Joya, parroquia satélite La Aurora.

2.- LINDEROS REGISTRALES:

NORTE: Solar 33 con 7,50 metros.
SUR: Via Publica con 7,50 metros.
ESTE: Solar 1 con 17,00 metros.
OESTE: Solar 3 con 17,00 metros.
AREA TOTAL:127,50 metros cuadrados.

3.- RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

	Libro de Registro	Acto Inscrito	Nº Repertorio	Nº Inscripción	F. Inscripción
3.1	PROPIEDADES	ADJUDICACIÓN POR REMATE	1968	1007	27/09/2005
3.2	PROPIEDADES	COMPRAVENTA	2254	1121	24/08/2006
3.3	PROPIEDADES	COMPRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES HEREDITARIAS	2381	1169	01/09/2006
3.4	PROPIEDADES	COMPRAVENTA	3052	1478	25/10/2006
3.5	PROPIEDADES	COMPRAVENTA	3160	1540	06/11/2006
3.6	PROPIEDADES	COMPRAVENTA	3180	1552	08/11/2006
3.7	PROPIEDADES	COMPRAVENTA	3271	1365	23/07/2007
3.8	PROPIEDADES	COMPRAVENTA	3993	1634	04/09/2007
3.9	PROPIEDADES	COMPRAVENTA	4778	1925	16/10/2007
3.10	PROPIEDADES	PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN Y COMPRAVENTA	4890	1976	23/10/2007
3.11	PROPIEDADES	PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN Y COMPRAVENTA	4891	1977	23/10/2007
3.12	PROPIEDADES	PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN Y COMPRAVENTA	4892	1978	23/10/2007
3.13	PROPIEDADES	PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN Y COMPRAVENTA	4893	1979	23/10/2007
3.14	PROPIEDADES	PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN Y COMPRAVENTA	4895	1981	23/10/2007
3.15	PROPIEDADES	PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN Y COMPRAVENTA	5553	2307	05/12/2007
3.16	PROPIEDADES	COMPRAVENTA	955	423	29/02/2008
3.17	PROPIEDADES	FUSIÓN Y FRACCIONAMIENTO	3199	1331	19/06/2008
3.18	PROPIEDADES	PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN Y COMPRAVENTA	3416	1426	26/06/2008
3.19	PROPIEDADES	FUSIÓN Y DIVISIÓN	5763	2382	23/09/2008
3.20	PROPIEDADES	FUSIÓN Y DIVISIÓN	318	124	28/01/2009
3.21	PROPIEDADES	PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN Y COMPRAVENTA	8451	3453	17/12/2009
3.22	PROPIEDADES	ADJUDICACIÓN POR CANCELACIÓN	8990	3705	30/12/2009
3.23	PROPIEDADES	FUSIÓN Y DIVISIÓN	1732	714	22/03/2010
3.24	PROPIEDADES	FUSIÓN Y DIVISIÓN	4955	1768	15/06/2010
3.25	PROPIEDADES	PARTICIÓN Y COMPRAVENTA	10263	3792	17/11/2010
3.26	PROPIEDADES	COMPRAVENTA	6298	2271	04/07/2011
3.27	PROPIEDADES	COMPRAVENTA	6930	2548	22/07/2011
3.28	PROPIEDADES	FUSIÓN Y DIVISIÓN	8232	3070	06/09/2011
3.29	PROPIEDADES	FRACCIONAMIENTO	3740	5085	14/08/2014
3.30	PROPIEDADES	COMPRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES HEREDITARIAS	5554	6317	01/10/2014
3.31	HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	HIPOTECA ABIERTA	3618	2632	18/06/2015

Página: 1 de 30

Elaborado por: DMEJIA
Aprobado por: JFRANCO
Fecha de Emisión: 18/03/2026 10:28
Nro. de Ficha: 00042536
Nro. Comprobante: 005-008-000398483
Nro. de Certificado: 00031254-2026-19810920

VIGENCIA DEL CERTIFICADO TÉRMINO DE 60 DÍAS A PARTIR DE LA FECHA DE EMISIÓN

	Libro de Registro	Acto Inscrito	N° Repertorio	N° Inscripción	F. Inscripción
3.32	PROPIEDADES	FRACCIONAMIENTO	480	715	11/02/2016
3.33	HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA	2523	2179	15/06/2016
3.34	HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	HIPOTECA ABIERTA	4533	3626	20/09/2016
3.36	PROPIEDADES	FRACCIONAMIENTO	6671	7179	20/12/2016
3.35	PROPIEDADES	FUSIÓN	6671	7183	20/12/2016
3.37	HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	RATIFICACIÓN.	1766	1797	18/05/2017
3.38	TOMOS SEPARADOS	APROBACIÓN DE PROYECTO URBANÍSTICO Y AUTORIZACIÓN DE VENTA	1331	11	23/05/2017
3.42	HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	CANCELACION DE HIPOTECA	3377	2960	26/07/2018
3.41	HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	HIPOTECA	3377	2962	26/07/2018
3.40	PROPIEDADES	COMPRAVENTA	3377	3398	26/07/2018
3.39	PROPIEDADES	ENTREGA DE OBRA	3377	3399	26/07/2018

4.- DETALLE DE CADA MOVIMIENTO:

4.1 REGISTRO DE PROPIEDADES — No. Inscripción: 1007

Adjudicación por Remate

Inscrito el: martes, 27 septiembre 2005 **N° Inscripción:** 1007 **N° Repertorio:** 1968
Tomo: 52 **Folio:** 17058
Notaría/Juzgado: Notaría Vigésima Primera
Fecha de Escritura: viernes, 23 septiembre 2005 **Cantón de la Notaría/Juzgado:** Guayaquil
Escrit./Juicio/Res.: JC.11-13-183-02

Intervinientes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre	Estado Civil
EX-PROPIETARIO	**********	CONSORCIO INDUSTRIAL INDUCONSORCIO S.A	
EX-PROPIETARIO	**********	INTESEO INMOBILIARIA TESEO S.A	
AUTORIDAD COMPETENTE	**********	AGENCIA DE GARANTIA DE DEPOSITOS A.G.D.	
ADJUDICATARIO	0991275843001	CORPORACION ALBORADA ALBOCORP S.A	NINGUNO/A

OBSERVACIONES:

De los doce terrenos:
1) Lote de terreno del lote número UNO de la hacienda LA CANDELARIA, con una superficie aproximada de nueve hectáreas noventa centiáreas.
2) Lote de terreno signado con el número CUATRO de la Hacienda La Amalia, con una superficie aproximadamente de treinta hectáreas doce centiáreas.
3) Lote de terreno signado con el número OCHO A, con una superficie aproximada de trescientos ochenta mil metros cuadrados.
4) Lote de terreno signado con el número DOS, con una superficie aproximada de once hectáreas cero seis centiáreas.
5) Lote de terreno signado con el número TRES, con una superficie aproximada de nueve hectáreas doscientos trece centiáreas.
6) Franja de terreno signado con el número TRES, con una superficie aproximada de cinco hectáreas.
7) Lote de terrenos signados con los números CINCO, SEIS, SIETE Y OCHO, aproximada de veinte y cuatro hectáreas ochenta y siete centiáreas.
8) Lote de terreno signado con el número CUATRO, con una superficie total de catorce hectáreas sesenta y cinco metros cuadrados.
9) Parte del terreno signado con el número CINCO, con una superficie aproximada de cinco hectáreas seis centiáreas.
10) Lote de terreno signado con el número SEIS, con una superficie aproximada de cinco hectáreas.
11) Linderos de una franja de terreno del lote signado con el número SIETE, con una superficie aproximada de cinco hectáreas treinta y cinco centiáreas.
12) Linderos de terrenos signado con el número OCHO, con una superficie aproximada de cuatro, hectáreas noventa y nueve centiáreas.
Consta anotado al margen a fojas 17058 la siguiente razón: "Mediante escritura autorizada por el notario de Guayaquil Ab. Roger Arosemena Benítes el 2 de agosto del 2006 y mediante providencia dictada el 14 de Julio de 2006, por la A.G.D. se procede a rectificar el área adjudicada en el sentido de que por un error de cálculo al indicarse equivocadamente que se adjudica a dicha Cía. una superficie de 1.606,120 metros cuadrados en vez de 1.625,695 metros cuadrados.- Daule, 4 de agosto del 2006.- El Registrador de la Propiedad.- (Firma).

Al margen de la presente inscripción consta la siguiente marginación: " De acuerdo con lo dispuesto en el artículo tercero de la Resolución de fecha 10 de octubre del 2019, que fuera comunicado en el Memorando Nº GADIMCD-SG-DGA-2014-2019-M de fecha 14 de octubre del 2019, en el sentido que se dispone notificar al Registro de la Propiedad

Elaborado por: DMEJIA Nro. de Ficha: 00042536
Aprobado por: JFRANCO Nro. Comprobante: 005-008-000398483
Fecha de Emisión: 18/03/2026 10:28 Nro. de Certificado: 00031254-2026-19810920

VIGENCIA DEL CERTIFICADO TÉRMINO DE 60 DÍAS A PARTIR DE LA FECHA DE EMISIÓN

NOTARÍA TERCERA DEL CANTÓN GUAYAQUIL
Abg. Rossana Chang Armijos
Notaria

2018-09-01-3-P01944 CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA, PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR, GRAVAR Y ANTICRESIS QUE OTORGA EL BANCO INTERNACIONAL S.A. A FAVOR DE DISMEDSA CIA. LTDA. Y COLDER ENTERPRISES S.A., COMPRAVENTA Y ENTREGA DE OBRA QUE HACEN LAS COMPAÑÍAS DISMEDSA CIA. LTDA. Y COLDER ENTERPRISES S.A. A FAVOR DE LOS CÓNYUGES SEÑORES CYNTHIA KATHERINE ESTACIO INTRIAGO Y MIGUEL ANGEL CASTAÑEDA BARRERA; HIPOTECA DETERMINADA, PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y ANTICRESIS QUE CELEBRAN ÉSTOS ÚLTIMOS A FAVOR DEL BANCO DEL PACÍFICO S.A.----------

CUANTÍA CANCELACIÓN DE HIPOTECA: INDETERMINADA.----------

CUANTÍA COMPRAVENTA: $ 74,807.37.-----------

CUANTÍA ENTREGA DE OBRA: $ 200.00.----------

CUANTÍA HIPOTECA DETERMINADA: $ 61,893.38----------

REPÚBLICA DEL ECUADOR Notaría Tercera del Cantón Guayaquil Ab. Rossana Chang Armijos

En la ciudad de Guayaquil, Capital de la Provincia del Guayas, República del Ecuador, hoy miércoles cuatro de julio del dos mil dieciocho, ante mí **ABOGADA ROSSANA ESTEFANÍA CHANG ARMIJOS, NOTARIA TITULAR TERCERA DEL CANTÓN GUAYAQUIL,** comparecen el **BANCO INTERNACIONAL S.A.,** debidamente representado por su **GERENTE REGIONAL (SUCURSAL MAYOR GUAYAQUIL)** el señor **FRANCISCO XAVIER VARAS PADILLA,** quien declara ser ecuatoriano, casado, mayor de edad, empleado privado, domiciliada en esta ciudad, conforme consta del Nombramiento que se adjunta a la presente escritura en calidad de documento habilitante; **Dirección:** Nueve de Octubre número ciento diecisiete, entre Pichincha y Malecón; **Teléfono:** cero cuatro – dos cinco tres uno seis cero cero; la compañía **DISMEDSA**

cuarenta y nue

NOTARÍA TERCERA DEL CANTÓN GUAYAQUIL
Ab. Rossana Chang Armijos Notaria

objeto está relacionado a dicho hecho por la suma de **SESENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES CON 38/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (U$ 61.893,38)** y un préstamo hipotecario destinado a la adquisición de la única vivienda de su propiedad, de acuerdo con la Norma de Política para el Financiamiento de Vivienda de Interés Público expedida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, crédito hipotecario por la suma de **SESENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES CON 38/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (U$ 61.893,38).** La parte deudora está dispuesta a caucionar las obligaciones antes señaladas, mediante la garantía hipotecaria con el carácter de determinada que es materia del presente contrato.- **CLÁUSULA TERCERA: HIPOTECA DETERMINADA.-** En garantía y para seguridad real de todas y cada una de la obligación señalada en la cláusula anterior, esto es el crédito hipotecario otorgado para la adquisición de su única vivienda familiar, incluyéndose intereses, tarifas debidamente aprobadas por el organismo de control correspondiente, gastos judiciales o extrajudiciales a los que hubiere lugar, LA PARTE DEUDORA, Los cónyuges señores **CYNTHIA KATHERINE ESTACIO INTRIAGO Y MIGUEL ANGEL CASTAÑEDA BARRERA,** constituye a favor del Banco del Pacífico S.A., primera y señalada Hipoteca determinada sobre el bien inmueble de su exclusiva propiedad que se describe a continuación: **Solar Dos (2), de la Manzana Diecinueve (19) ubicado en la Urbanización ORO del Conjunto Residencial La Joya, Parroquia Satélite La Aurora, Cantón Daule, Provincia del Guayas.** Los linderos y mensuras son las siguientes: Por el Norte: Treinta y tres con siete metros cincuenta centímetros, Por el Sur: Vía Pública con siete metros cincuenta centímetros, Por el Este: Solar uno con diecisiete metros, y Por

REPÚBLICA DEL ECUADOR Notaría Tercera del Cantón Guayaquil Ab. Rossana Chang Armijos

NOTARÍA TERCERA DEL CANTÓN GUAYAQUIL
Abg. Rossana Chang Amijos Notaria

el Oeste: Solar tres con diecisiete metros. AREA TOTAL: CIENTO VEINTISIETE METROS CUADRADOS CINCUENTA DECIMETROS CUADRADOS. Sobre este solar se encuentra una villa de dos plantas modelo U con un AREA DE CONSTRUCCION de SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS TREINTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS. El inmueble se encuentra identificado con el código catastral municipal (9-5-9-19-1-2-1-1-1-1-1-5-1-2-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0). Ficha Registral (42536).LA PARTE DEUDORA declara que los linderos y mensuras expresados, son los generales que corresponden a el inmueble que se hipotecan a favor del BANCO DEL PACIFICO S.A., pero que si alguna parte de ellos no estuviere comprendido en lo señalado, también quedará incluida en el presente gravamen hipotecario con el carácter de determinado, pues es su ánimo que el mismo alcance a todo lo que actualmente existe, y las construcciones y mejoras que se hagan en el futuro, sin reservas ni limitaciones de ninguna índole. Asimismo, la presente hipoteca comprende también todos los muebles que por accesión o destino se reputen inmuebles de acuerdo al Código Civil, aunque por su naturaleza no lo sean, y que estén destinados o se destinen en lo posterior al uso o beneficio de los inmuebles que se hipotecan.- **CLÁUSULA CUARTA.- VIGENCIA, EXTINCIÓN Y CAUSAS PARA EJECUTAR LA HIPOTECA.-** a) El gravamen hipotecario constituido según la cláusula tercera de la presente escritura pública de hipoteca determinada estará en plena vigencia hasta la completa extinción de la obligación que respalda, referida en la cláusula segunda y en la cláusula tercera de la presente escritura pública de hipoteca determinada. La parte deudora renuncia a solicitar que se declare extinguido tal gravamen por otro medio que no sea el otorgamiento de la Escritura Pública respectiva, e igualmente, a toda disposición legal en

CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL PARA PROPIEDADES RESIDENCIALES

Dirección del inmueble o número de avalúo:

Urbanización Oro del Conjunto Residencial La Joya Manzana 19 Solar 2 Av. León Febres Cordero Rivadeneira Km 14,5 aprox.

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

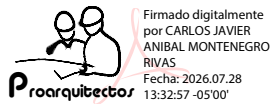
Si	No	Desconozco	
☐	☒	☐	Hay signos de contaminación potencial en la propiedad, tales como manchas en las paredes, pisos o suelos exteriores?
☐	☒	☐	Hay alguna indicación de asbesto o pintura con plomo en el edificio?
☐	☒	☐	El agua utilizada en la propiedad proviene de un pozo? En caso afirmativo, existe 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: 

2026-07-01