



Avalúos Precisos
Decisiones Acertadas

INFORME DE AVALUO



Residencia unifamiliar

Urbanización Nápoli
Manzana 23 Solar 9
Vía a Salitre Km 13 aprox.

Solicitante

Banco del Pacífico

Propietario

Valentina Aurora Villa Arreaga

Perito valuador

Carlos Javier Montenegro Arq. Cbr.

Referencia

AVPC 2054 2601 HDD 6-7

Juicio Coactivo

BP-009797-I-2022

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	Remate de inmueble
1.4	Dirección y ubicación	Urbanización Nápoli Manzana 23 Solar 9 Vía a Salitre Km 13 aprox. Sector: Vía a Salitre Predio: Predio San Jerónimo Cooperativa: Coordenadas geográficas LA 2,035364º PCS LO 79,874606º PCO Coordenadas UPS UTM 625157387,00 m E 9774986,62 m S
	Urbanización	Zona 17
	Municipio	Perímetro Urbano
	Provincia	Nápoli
	País	Daule
1.5	Propietario	Guayas
	Solicitante	Ecuador
	Representante legal	Valentina Aurora Villa Arreaga
	Juez (a)	Banco del Pacífico
	Juicio coactivo No	Iván Andrade Apunte
	Secretario - Abogado	Carlota María Falcones Cáceres
	Depositario	BP-009797-I-2022
	Perito valuador	Roxana Pamela Vizueta Suárez
	Profesión	Stiven Ufredo Loor Yoza
	Registro Superintendencia de Bancos	Carlos Javier Montenegro Rivas
	Registro Superintendencia de Compañías	Arquitecto
	Persona presente en la inspección	PA-2003-385
1.6	Documentación suministrada	SC-RNP-2054
1.5	Fecha de la solicitud	Stiven Ufredo Loor Yoza
	Fecha de la documentación completa	Certificado del Registro de La Propiedad y Mercantil
	Fecha de la inspección	2026-01-07
	Fecha de entrega del informe	2026-01-07
	Fecha de modificación	2026-01-15
		2026-01-16
		2026-06-15

2 TITULACION

Título de adquisición	No presenta
Régimen	Unipropiedad
Régimen de propiedad	Privada

3 CARACTERISTICAS DEL SECTOR

Sector catastral	La Aurora
Sectores próximos	Ver anexos
Actividades principales	Residencial y comercial
Población	Normal
Consolidación	En fase de desarrollo
Actividad edificadora	Normal
Indice de saturación	40,00%
Tipo de construcción predominante	Hormigón armado
Vías de acceso	Vía Puntilla - Salitre

Intensidad del flujo vehicular	Alta
Infraestructura urbana y servicios	
Calzada	Asfalto
Aceras	Inexistentes
Bordillos	Inexistentes
Agua potable	Existente
Energía eléctrica	Redes aéreas
Telefonía convencional	Redes aéreas
Telefonía celular	Con cobertura
Alcantarillado pluvial	Existente
Seguridad	Pública y privada
Transporte	Existente
Regeneración urbana	No
Afectaciones objetivas	
Bonificaciones	Ninguna
Castigos	Ninguno
Perspectivas de valoración	
No existe por el momento proyectos que impulsen significativamente su valor comercial.	

Servicios públicos y proyecciones
El sector posee servicios básicos completos

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	Redes subterráneas
Telefonía convencional	Redes subterráneas
Telefonía Celular	Con cobertura
Alcantarillado pluvial	Existente
Alcantarillado sanitario	Existente
Seguridad	Pública y privada
Equipamiento y servicios	Area social
	Parques y áreas verdes
	Piscina para adultos
	Piscina para niños
	Solárium
	Cascada
	Cafetería
	Cancha de fútbol
	Cancha múltiple
	Salón de eventos
	Glorieta
	Gimnasio
	Juegos infantiles
	Garita para control de accesos
	Control de acceso magnético

Afectaciones objetivas

Bonificaciones	Ninguna
Castigos	Mantenimiento inadecuado o inexistente

Ingreso peatonal

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

Patio frontal

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

Cisterna

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
Capacidad	4 m3

5 Cuadro de áreas

Vivienda	152,97 m2
Ingreso peatonal	9,07 m2
Patio frontal	24,65 m2
Cisterna	1,00 u

6 REGLAMENTACION URBANA

Normas específicas	Según Reglamento Interno
CUS	1,40
Máxima área edificable	218,05 M2
Uso de suelo	Residencial
Afectación vial	Ninguna a la fecha

7 OBSERVACIONES Y COMENTARIOS

El bien avaluado corresponde a una residencia unifamiliar, cuyas características generales se han detallado en las secciones precedentes. La diligencia de inspección se realizó en compañía del Depositario Judicial, Sr. Stiven Loor Yoza. Al encontrarse el inmueble deshabitado y cerrado, no fue posible el ingreso al interior, limitándose la inspección a una valoración ocular desde los exteriores, en presencia de la seguridad privada de la urbanización.

A la fecha de la visita, se observa externamente que la estructura, fachadas y pisos exteriores presentan un buen estado de conservación. No obstante, debido a la falta de acceso, no fue posible constatar el estado de los acabados interiores, la operatividad de las instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, ni la existencia de patologías como filtraciones. Se evidencia en las áreas visibles un mantenimiento inadecuado o nulo.

Finalmente, se aclara que las áreas de construcción adoptadas en este informe corresponden a una proyección basada en las mediciones parciales tomadas in situ (fachadas y elementos accesibles), correlacionadas con el modelo de villa estándar identificado en los registros de avalúos anteriores para esta urbanización. Se deja expresa constancia de que no se han considerado ni valorado obras complementarias, cubiertas adicionales o edificaciones que pudieren existir en los patios y retiros, así como tampoco el cerramiento perimetral, debido a la imposibilidad de verificar sus dimensiones, ubicación exacta y especificaciones técnicas durante la inspección exterior.

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 Standards Committee y el IBAPE Instituto Brasileiro de Avaliações 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 evaluada, su edad y estado de conservación y las actuales condiciones del mercado inmobiliario se asigna la siguiente relación oferta / demanda:

Oferta	_____	Balanceada
Demanda	_____	Moderada
Plusvalía	_____	Media
Factibilidad comercial	_____	Mediano plazo

Considerando una condición de oferta balanceada y demanda moderada, se obtuvo un factor de mercado de 0,8944 mediante la aplicación de la Tabla de Thomas Herweet, factor que fue aplicado al valor físico o actual para determinar el valor comercial del inmueble.

10 VALOR FISICO O VALOR ACTUAL

Detalle	Cantidad	Valor físico unitario	Valor físico Total
Terreno	155,75 m2	361,15	56.249,11
Vivienda	152,97 m2	592,77	90.676,03
Ingreso peatonal	9,07 m2	25,60	232,19
Patio frontal	24,65 m2	21,34	526,03
Cisterna	1,00 u	2.389,77	2.389,77

VALOR FISICO O VALOR ACTUAL 150.073,13

Son; CIENTO CINCUENTA MIL SETENTA Y TRES 13/100

AVALUO COMERCIAL O JUSTO PRECIO DE MERCADO

Valor físico o valor actual	150.073,13
Factor comercial o factor de mercado	0,8944
Factor inseguridad	1,0000

VALOR COMERCIAL 134.225,41

Son; CIENTO TREINTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS VEINTICINCO 41/100

AVALUO PARA REMATE

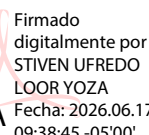
Valor comercial	134.225,41
Factor para remate	10,00%

VALOR PARA REMATE 120.802,87

Son: CIENTO VEINTE MIL OCHOCIENTOS DOS 87/100 USD

 Firmado digitalmente por
CARLOS JAVIER ANIBAL
MONTENEGRO RIVAS
Fecha: 2026.06.16 16:46:32
-05'00'

CARLOS JAVIER MONTENEGRO Arq.
Perito Valuador | Corredor Profesional (CBR)
C.I. 1705581542
Reg.Prof. G-1982
Reg.Nac.Peritos Sup. Compañías. SC-RNP-2054
Reg.Nac.Peritos Sup. Bancos. PA-2003-385

 Firmado digitalmente por
STIVEN UFREDO
LOOR YOZA
Fecha: 2026.06.17
09:38:45 -05'00'

STIVEN UFREDO LOOR YOZA
Depositario judicial
C.I. 951033505

11 RESUMEN DE VALORES

VALOR FÍSICO O VALOR ACTUAL	150.073,13
VALOR COMERCIAL O JUSTO PRECIO DE MERCADO	134.225,41
VALOR PARA REMATE	120.802,87
VALOR CATASTRAL	No presenta

12 DEFINICIONES

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.

Avalúo sugerido para remate

Constituye el valor sugerido en que el inmueble podría ser vendido mediante subasta pública. Resulta de la aplicación de un factor de castigo al valor comercial, considerando la actividad del mercado inmobiliario en la fecha de la inspección del bien y otros factores como venta rápida, costos operativos y de mantenimiento, , expensas, impuestos, comisiones por venta, entre otros.

13 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.

ANEXO MEMORIA DE CALCULO

Homologación de referenciales de mercado por venta

Detalle	Nápoli	Nápoli	Nápoli	Nápoli	Nápoli
Monto solicitado	160.000,00	169.000,00	145.000,00	140.000,00	167.000,00
Area	160,00	153,00	114,00	118,00	168,00
Unitario	1.000,00	1.104,58	1.271,93	1.186,44	994,05
Fuente	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Fecha	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Uso actual	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Ubicación	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Posición	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Tamaño	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Forma	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Topografía	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Infraestructura	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Homologado	1.000,00	1.104,58	1.271,93	1.186,44	994,05

Obtención del precio base

Referenciales	Precio homologado	Validación
Nápoli	1.000,00	1.000,00
Nápoli	1.104,58	1.104,58
Nápoli	1.271,93	1.271,93
Nápoli	1.186,44	1.186,44
Nápoli	994,05	994,05
Mediana		1.104,58
Precio base		1.111,40
Margen		25,00%
Rango superior		1.380,73
Rango Inferior		828,44

Homogeneización del terreno

Precio base		361,15
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		361,15

Depreciación de edificaciones

Vivienda

Precio unitario		762,04
Valoración		
- Diseño relevante		1,0000
- Paisaje		1,0300
- Ventilación natural		1,0300
- Ubicación de privilegio		1,0500
Desvaloración		
- Asentamientos estructurales		1,0000
- Fallas constructivas		1,0000
- Obsolescencia funcional		1,0000
- Obsolescencia económica		1,0000
- Planta de tratamiento de aguas servidas		0,9000
Edad y conservación		0,7759
Avance de obra		1,0000
Factor comercial		1,0000
Factor homogenizador		0,7779
VALOR HOMOGENEIZADO		592,79

Ingreso peatonal

Precio unitario		33,0000
Edad y conservación		0,7759
Avance de obra		1,0000
Factor homogenizador		0,7759
VALOR HOMOGENEIZADO		25,60

Patio frontal

Precio unitario		27,5000
Edad y conservación		0,7759
Avance de obra		1,0000
Factor homogenizador		0,7759
VALOR HOMOGENEIZADO		21,34

Cisterna

Precio unitario		3.080,0000
Edad y conservación		0,7759
Avance de obra		1,0000
Factor homogenizador		0,7759
VALOR HOMOGENEIZADO		2.389,77

Factor de mercado (Relación Oferta/Demanda)

Oferta	Balanceada	1,00000
Demanda	Moderada	0,89443
Factor de mercado		0,89440

Factor inseguridad

		1,00000
--	--	---------

Factor para remate

Factor de mantenimiento y expensas		4,00%
Factor de impuestos		3,00%
Factor de comisión por ventas		3,00%
Factor para remate resultante		10,00%

Comparable 1

En Venta – Casa Modelo Florencia, Urbanización Napoli – Vía a Salitre

Moderna, amplia y lista para mudarte

Ideal para familias que buscan confort, seguridad y excelente ubicación: cerca de colegios, centros comerciales y universidades.

Nápoli

Fecha: 2026-01-15

Fuente: PC Bienes Raíces

https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclcain-en-venta-casa-modelo-florenzia-urbanizacion-napoli-146675938.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=9

Comprar
Alquilar
Servicios
Buscar inmobiliarias

Notificaciones
Mis contactos
Publicar
Ingresar

Favorito
Compartir
Notas personales
Ocultar aviso

Ver todas las fotos

Casa · 153m² · 3 habitaciones · 1 estacionamiento

Venta USD 169.900 Avisarme si baja de precio

Publicidad

Préstamos Hipotecarios con tasa desde 7,5%
Simula tu crédito y acercate más al sueño de tu casa propia
Conocer más →

Urbanización Napoli, Samborondón, Guayaquil

167 m² tot.

153 m² cub.

3 baños

1 estac.

3 hab.

1 medio baño

8 años

Contacta al anunciante

Email

Nombre
Teléfono

Mensaje

¡Hola! Quiero que se comuniquen conmigo por este inmueble en venta que vi en Plusvalia.

☒ Acepto los [Términos y Condiciones de Uso](#)
☒ Acepto la [Política de Privacidad](#)

Contactar

Contactar por WhatsApp

SOMAR BIENES RAICES
98750
Ver teléfono

https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclcain-en-venta-casa-modelo-florenzia-urbanizacion-napoli-146675938.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=9

Comparable 3

plusvalia

Comprar ▾ Alquilar ▾ Servicios ▾ Buscar inmobiliarias

Notificaciones 🔔 Mis contactos 📁 Publicar

Ingresar

Favorito

Compartir

Notas personales

Ocultar aviso

Casa · 114m² · 3 habitaciones

Venta USD 145.000

Avisarme si baja de precio

Publicidad

Préstamos Hipotecarios con tasa desde 7,5%
Simula tu crédito y acercate más al sueño de tu casa propia
[Conocer más →](#)

Estero El Batán

130 m² tot.

114 m² cub.

3 baños

3 hab.

5 años

Casa Amoblada Napoli Aurora/ Riocentro El Dorado

En planta baja:
Recibidor
Sala
Comedor

Contacta al anunciante

Email

Nombre

Teléfono

CI

Mensaje
¡Hola! Quiero que se comuniquen conmigo por este inmueble en venta que vi en Plusvalia.

☒ Acepto los [Términos y Condiciones de uso](#).

☒ Acepto la [Política de Privacidad](#).

Contactar

Contactar por WhatsApp

DANIEL MOGOLLÓN
9898 [Ver teléfono](#)

Nápoli
Fecha: 2026-01-15
Fuente: Daniel Mogollón
https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclcain-casa-amoblada-napoli-aurora-riocentro-el-dorado-143018538.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1

Proarquitectos

AVPC 2054 2601 HDD 6-7 Informe de valuación Página 13 de 29

[Comprar](#)
[Alquilar](#)
[Servicios](#)
[Buscar inmobiliarias](#)

[Notificaciones](#)
[Mis contactos](#)
[Publicar](#)
[Ingresar](#)

[Favorito](#)
[Compartir](#)
[Notas personales](#)
[Ocultar aviso](#)

Casa · 118m² · 3 habitaciones · 2 estacionamientos

Venta USD 140.000

Avisarme si baja de precio

Publicidad

Préstamos Hipotecarios con tasa desde 7,5%

Simula tu crédito y acercale más al sueño de tu casa propia

Conocer más →

📍 Urbanización napoli, Samborombón, Guayaquil

129 m² tot.

118 m² cub.

3 baños

2 estac.

3 hab.

1 medio baño

8 años

Contacta al anunciante

Mensaje

¡Hola! Quiero que se comuniquen conmigo por este inmueble en venta que vi en Plusvalía.

☒ Acepto los [Términos y Condiciones de Uso](#)

☒ Acepto la [Política de Privacidad](#)

Contactar

Contactar por WhatsApp

INMOBILIARIA CUADROS

9864

Ver teléfono

https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclcain-vendo-casa-en-urb.-napoli-via-salitre-148251212.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=6

Comparable 5

plusvalia

Comprar ▾Alquilar ▾Servicios ▾Buscar inmobiliarias

Notificaciones 🔔

Mis contactos 📄

Publicar

Ingresar

Favorito 📌

Compartir ➦

Notas personales 📝

Ocultar aviso 🚫





Ver todas las fotos 📷

Casa · 168m² · 3 habitaciones · 1 estacionamiento

Venta USD 167.000

Avisarme si baja de precio

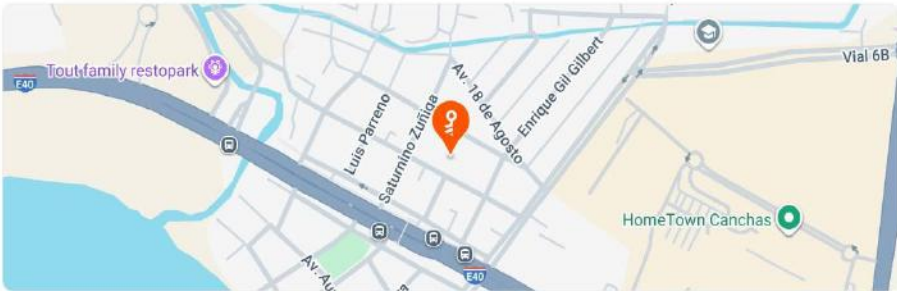
BANCO PICHINCHA

Préstamos Hipotecarios con tasa desde 7,5%

Simula tu crédito y acercate más al sueño de tu casa propia

Conocer más ➔

Urbanización Napoli, Vía Salitre | Samborondon, La Aurora, Daule



182 m² tot.

168 m² cub.

3 baños

1 estac.

3 hab.

1 medio baño

9 años

Casa con Piscina en Venta Napoli Vía Salitre | Aurora Vanro

Urbanización cerrada con seguridad 24/7, en la zona con mayor crecimiento comercial y residencial. Cerca de la Universidad Ecotec, a El Dorado Shopping y otras plazas comerciales y gastronómicas.

Contata al anunciante

Email

Nombre

Teléfono

CI

Mensaje

¡Hola! Quiero que se comuniquen conmigo por este inmueble en venta que vi en Plusvalia.

☒ Acepto los Términos y Condiciones de Uso

☒ Acepto la Política de Privacidad

Contactar 📧

Contactar por WhatsApp 📞

Brinter 360

+591

Ver teléfono 📞

Nápoli

Fecha: 2026-01-15

Fuente: Brinter 360

https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/veclcain-casa-con-piscina-en-venta-napoli-via-salitre-aurora-148635808.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=3

Proarquitectos

AVPC 2054 2601 HDD 6-7 Informe de valuación Página 15 de 29

MEMORIA FOTOGRAFICA



Poch de ingreso



Ingreso peatona e ingreso frontal



Cisterna



Entorno



Entorno



Area social



Area social



Area social



Area social



Area social



Area social



Area social



Area social



Area social



Area social



Area social



Area social



Vista general de la urbanización



Garita

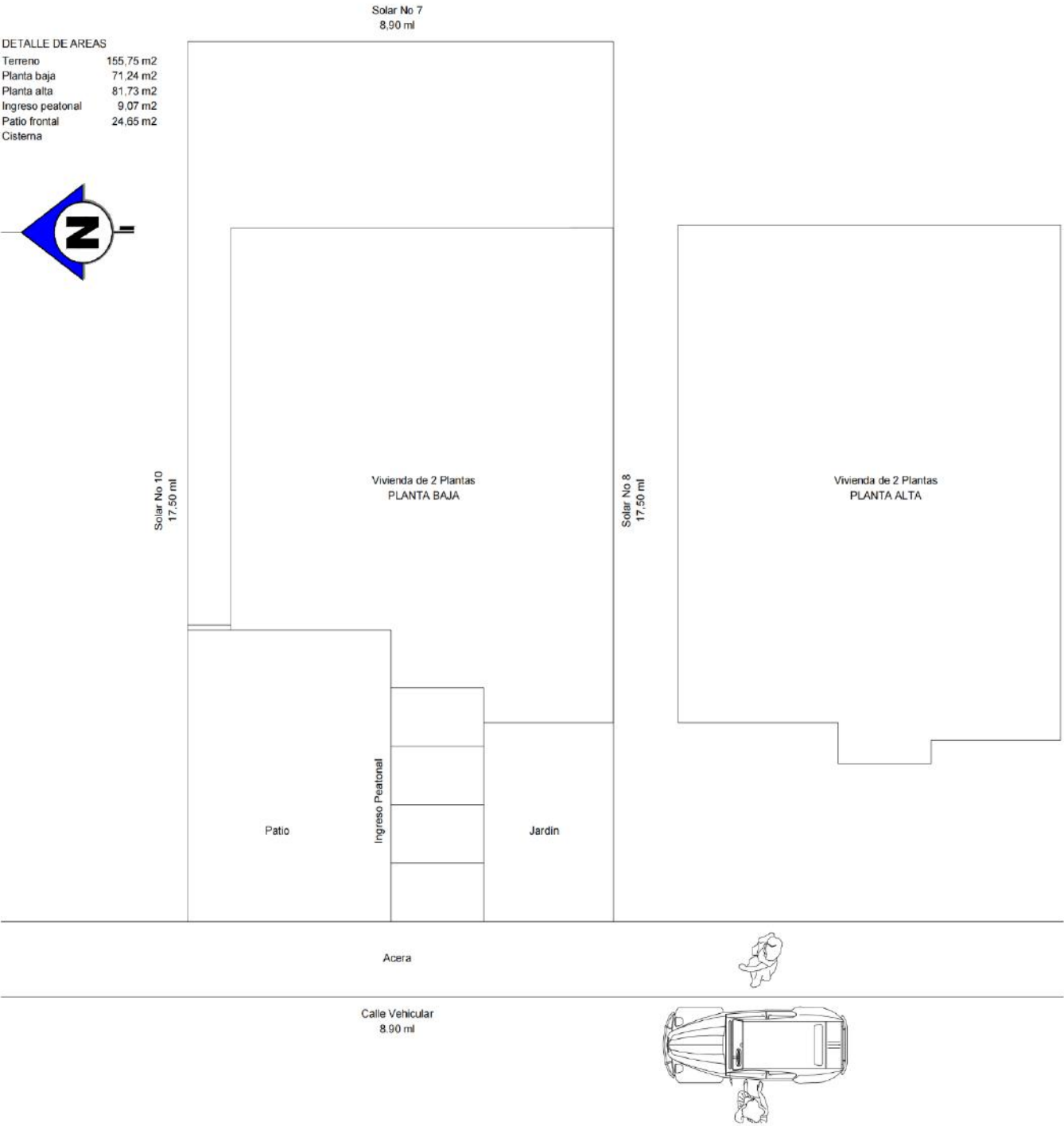


Vía de acceso



Vía de acceso

ESQUEMA VOLUMETRICO

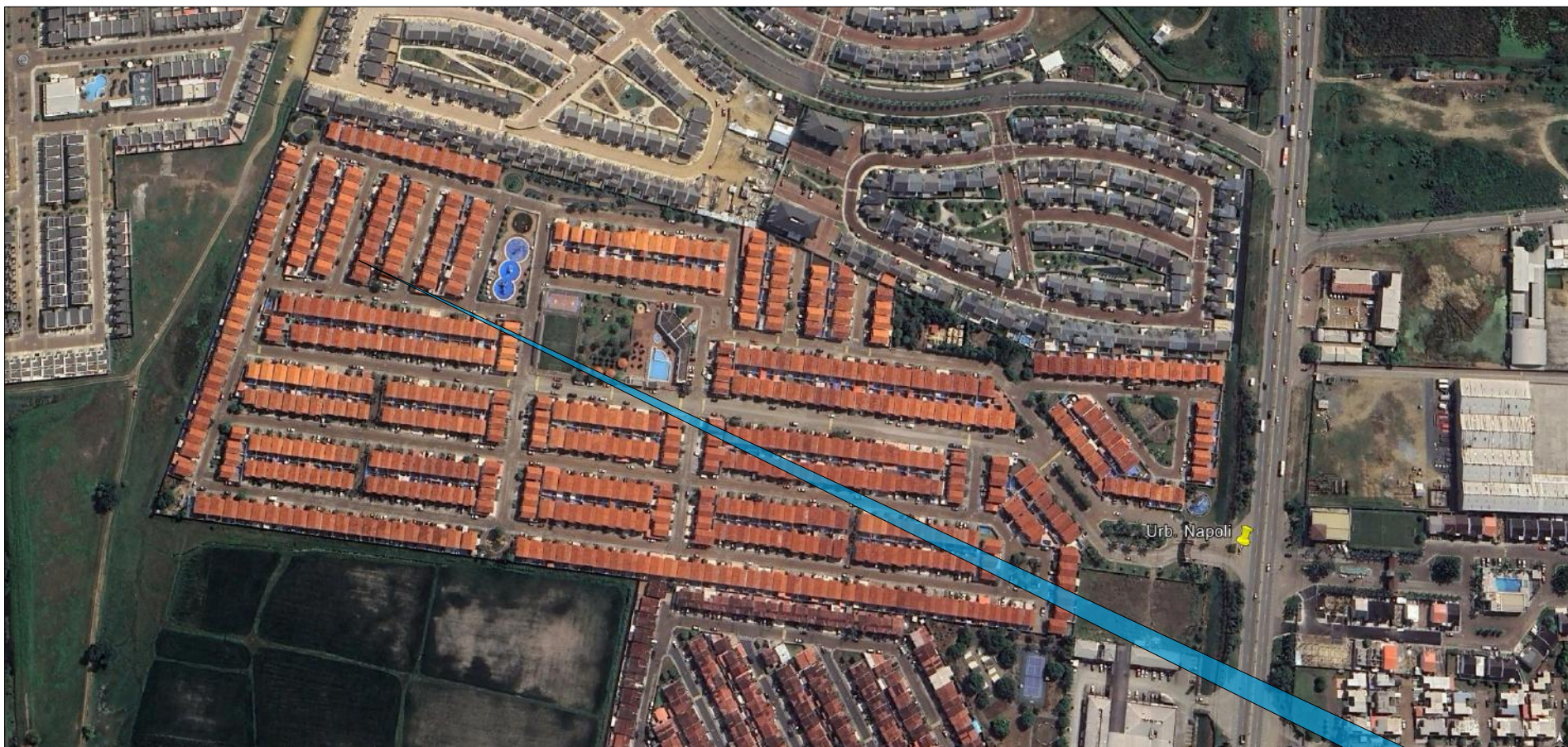


ANEXO: UBICACION Y SECTORES PROXIMOS



LA 2,035364° PCS
LO 79,874606° PCO

INMUEBLE EN ESTUDIO



INMUEBLE EN ESTUDIO



PAULE

28624



Conforme a la solicitud con Referencia: 12742 y Número: 12796, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Nro 28624

[illegible]

Solar y edificación 23' de la manzana 7, ubicado en la Urbanización Nápoli, parroquia satélite La Aurora.
 Norte: Calle Vehicular con 8,90 metros.
 Sur: Solar 4 con 8,90 metros.
 Este: Solar 24' con 17,50 metros.
 Oeste: Solar 22 con 17,50 metros.
 AREA TOTAL: 155,75 metros cuadrados.

Libro	Acto	Número - F. Inscripción	Folio Inicial
PROPIEDADES	COMPRAVENTA DE DERECHOS	657 1994-10-28	3200
PROPIEDADES	COMPRAVENTA	1448 2011-05-11	1
HIPOTECAS Y GRAVÁMEN	HIPOTECA ABIERTA	981 2011-05-11	1
PROHIB.VOLUNTARIAS, JU	PROHIBICIONES VOLUNTARIAS	949 2011-05-11	1
PROHIB.VOLUNTARIAS, JU	ANTICRESIS.	950 2011-05-11	1
HIPOTECAS Y GRAVÁMEN	AMPLIACIÓN DE HIPOTECA	1845 2011-08-01	1
HIPOTECAS Y GRAVÁMEN	CANCELACIÓN DE HIPOTECA	4969 2014-11-04	16063
HIPOTECAS Y GRAVÁMEN	HIPOTECA ABIERTA	4970 2014-11-04	16064
TOMOS SEPARADOS	APROBACIÓN DE PROYECTO UR	6 2015-04-28	1005
TOMOS SEPARADOS	AUTORIZACIÓN DE VENTA	8 2015-05-21	1234
PROPIEDADES	FUSIÓN POR ABSORCIÓN	3240 2015-05-22	110882
HIPOTECAS Y GRAVÁMEN	RATIFICACIÓN HIPOTECA	493 2016-02-16	2176
HIPOTECAS Y GRAVÁMEN	CANCELACIÓN DE HIPOTECA	1971 2016-06-02	8405
HIPOTECAS Y GRAVÁMEN	HIPOTECA ABIERTA	4429 2016-10-26	17974
HIPOTECAS Y GRAVÁMEN	CANCELACIÓN PARCIAL DE HIP	2363 2018-06-19	9413
HIPOTECAS Y GRAVÁMEN	HIPOTECA	2365 2018-06-19	9415
PROPIEDADES	COMPRAVENTA	2747 2018-06-19	125357
PROPIEDADES	ENTREGA DE OBRA	2748 2018-06-19	125437
EMBARGOS	EMBARGO	39 2021-08-06	359

REGISTRO DE PROPIEDADES

1 COMPRAVENTA DE DERECHOS GANANCIALES Y ACCIONES HEREDITARIOS - PROPIEDADES

657

GUAYAQUIL

Lunes, 10 de Octubre de 1994

PÁGINA 1 DE 14

TELÉFONO: 04 2795134 EXT. 140/141
04 2145520 EXT. 104

3.16	Hipotecas y Gravámenes	Hipoteca	1846	1842	16/05/2018
3.15	Propiedades	COMPRAVENTA	1846	2181	16/05/2018
3.14	Propiedades	ENTREGA DE OBRA	1846	2182	16/05/2018

CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL PARA PROPIEDADES RESIDENCIALES

Dirección del inmueble o número de avalúo:

Urbanización Nápoli Manzana 23 Solar 9 Vía a Salitre Km 13 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:  Firmado digitalmente por CARLOS JAVIER ANIBAL MONTENEGRO RIVAS
Fecha: 2026.06.16 16:47:52 -05'00'

2026-01-15