-236- Doscientos treinta y seis

JUICIO COACTIVO. BP-001258-II-2018.

SOLICITADO POR: ORGANO EJECUTOR DE COACTIVA DEL BANCO DEL PACIFICO.

9 DE SEPTIEMBRE DEL 2025.

INFORME DE INSPECCION Y AVALUO

SUP.BANCOS-PA-2010-1198.

SUP.CIA-N°SCVS-RNP-705.

AVALUOS FISCALIZACION

ING. IDER MORETA BRACERO
PERITO AVALUADOR
REGISTRO SUPERINTENDENCIA DE BANCOS
PA-2010-1198

BIEN INMUEBLE:	Vivienda unifamiliar de dos pisos con terraza accesible y Bodega de Taller mecanico en patio posterior.			
DIRECCION EN SITIO	Lote signado con el N° 16 ubicado en la Manzana " R " de la Urbanización el Colorado N°1, en la Avenida de los Tsachilas y Calle Rio Quevedo.			
DIRECCION SEGÚN ESCRITURA	Lote signado con el N° 16 ubicado en la Manzana " R " de la Urbanización el Colorado N°1, en la Avenida de los Tsachilas.			
PAIS	593	Ecuador		
	ANTERIOR		ACTUAL	
PROVÍNCIA:	SANTO DOMINGO DE LOS TSACHILAS		23	SANTO DOMINGO DE LOS TSACHILAS.
CANTÓN:	SANTO DOMINGO.		1	SANTO DOMINGO.
PARROQUIA:	SANTO DOMINGO DE LOS COLORADOS		50	SANTO DOMINGO DE LOS COLORADOS.
CLAVE CATASTRAL NUEVA.	01080063400		CIU :	N/A.
PROPIETARIO	GUIDO FABRICIO UNDA BENAVIDES Y SRA.			
REPRESENTANTE LEGAL:	NO APLICA			
SOLICITANTE:	JUZGADO DE COACTIVAS DEL BANCO PACIFICO			
JUICIO :	BP-001258-II-2018			
FECHA DE SOLICITUD	5 de Septiembre del 2025.			
FECHA DE INSPECCION:	6 de Septiembre del 20025.			
FECHA DE INFORME	9 DE SEPTIEMBRE DEL 2025.			

LIBRO EN BLANCO

LIBRO EN BLANCO

1.- DATOS DEL AVALÚO

1.1 Valuador:	Empresa:	NO APLICA		
	Perito:	ING. CIVIL IDER MORETA BRACERO		
	Asistente:	ING. DARWIN FERNANDO MORETA RUIZ		
1.2 Inmueble que se valua:	Tipo de bien:	Inmueble		
	Subtipo de bien:	Vivienda unifamiliar.		
	Persona presente durante la inspección	Sr; Guido Fabricio Unda Benavides.		
1.3 Régimen de propiedad:	Individual - Autonomas / Vivienda unifamiliar		Vivienda usada	
1.4 Objeto del avalúo:	Estimar el justo valor de mercado.	1.5 Propósito del avalúo:	Juicio de Coactivas	
1.5 Destino del credito	Vivienda terminada			
1.6 Documentos suministrados para el avalúo:	Escritura de Compra- venta e Hipoteca abierta del 22 de Febrero del 2011. Certificado de Gravamenes N°00126344-2025-754148 del 19 de Agosto del 2025.			

2.- TITULACIÓN

2. Propietario:	GUIDO FABRICIO UNDA BENAVIDES Y SRA.
2.2. Título de Adquisición:	Escritura de Compra- venta e hipoteca abierta determinada del 22 de Fbrero del 2011, que otorga Aura Soraya Ordoñez Ocampo , a Favor de GUIDO FABRICIO UNDA BENAVIDES, a Favor de BANCO DEL PACIFICO S.A. En la Notaría Primera del Cantón, Dr: Marco Polo Arellano Guerra e Inscrita el 25 de Febrero del 2011.

3.- CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1.- Características urbanas:

3.1.1 Límites catastrales del sector:	Norte	Cementerio General
	Sur	Urbanización Escorpio.
	Este	Avenida Abraham Calazacón.
	Oeste	Urbanización Los Helechos.
3.1.2 Sectores próximos:	Parque HelenTenka, Cementerio General.	
3.1.3 Clasificacion de la zona	Zona consolidada	
3.1.4 Tipo de construcción predominante:	Hormigón Armado.	
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 Vias de acceso/accesibilidad y movilidad:	Tipo de vía	Vía vehicular
	Capacidad vial	Vía secundaria
	Condición de la vía	Vía adoquinada
	Calle 1	Asfaltada
	Calle 2	Via adoquinada.
3.1.8 Servicios públicos y equipamiento urbano:	Agua potable:	Si.
	Energía eléctrica:	Si.
	Alcantarillado:	Si .
	Servicio de recolección de basura:	SI.
	Telefonía:	Si.
	Seguridad:	Si.
	Aceras y bordillos:	Si.
	Transporte:	Si. (Avenida Abraham Calazacón).
	Equipamiento urbano: El sector cuenta con equipamiento urbano completo	
3.1.9 Actividad económica del inmueble:	Residencial	
3.1.10 Proyecciones de servicios publicos y equipamiento urbano:	Se desconoce	
3.1.11 Seguridad riesgos y conflictos de convivencia	Ninguna	
3.1.12 Arborización y medio ambiente:	Áreas verdes naturales del sector.	

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

3.2.- Descripción del terreno:

3.2.1.- Ubicación Geográfica (EC):	Las coordenadas georeferenciales de la Edificación en estudio son:			
	Latitud PCN	-0.243780	Longitud PCW	-79,163642

3.2.2.- Tramo de la calle, calles transversales limítrofes y orientación:

Terreno medianero.

3.2.3.- Linderos, dimensiones y área.

INMUEBLE:	Lote signado con el N° 16 ubicado en la Manzana " R " de la Urbanización el Colorado N° 1, en la Avenida de los Tsachilas.

		Segun Documento	Segun Sitio
NORTE:	Con la Calle Segunda, hoy Calle Rio Quevedo, en	11.50 m	11.50 m
SUR:	Con el Lote N° 33, en	11.50 m	11.50 m
ESTE:	Con el Lote N° 17, en	20.00 m	20.00 m
OESTE:	Con el Lote N° 15, en	20.00 m	20.00 m
AREA DEL TERRENO TOTAL (m2):		230.00 m²	230.00 m²
DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:			0.00 m²
DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:			0.00%

Observaciones:	Los linderos y dimensiones del inmueble son tomados de la escritura de Compra venta e Hipoteca abierta del 22 de Febrero del 2011 los cuales son iguales a los determinados en sitio.

3.2.4.- Configuración y topografía:

Forma:	Regular
Topografía:	Plana
Ubicación:	Medianero.

3.2.5.- Características Panorámicas:

Zona Residencial- Comercial.

3.2.5.- Servidumbre o restricciones:

No tiene restricciones y no aplica a servidumbre.

3.2.6.- Uso actual:

Inmueble destinado a vivienda unifamiliar y taller mecánico en patio posterior.

4.- DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Vivienda con estructura de hormigón armado con losa de entrepiso y cubierta, con terraza accesible.

4.1..- CUADRO DE ÁREAS Y ALICUOTAS:

Ítem	Descripción		Area			Alicuota
			Cubierta	Abierta	sin detallar/total	
Obras principales						
		Avance de obra				
1	Vivienda Planta Baja.	100.00%	67.13		67.13	
2	Vivienda Planta Alta.	100.00%	72.41		72.41	
obras complementarias						
3	Bodega Taller mecanico en patio posterior.	100.00%	20.10		20.10	
4	Gradas metálicas a bodega taller mecánico.	100.00%		5.21	5.21	
5	Baño exterior	100.00%	4.52		4.52	
6	Patios encementados y cubiertos.	100.00%		154.57	154.57	
7	Tapagrada.	100.00%	22.53		22.53	
8	Terraza cubierta	100.00%		49.88	49.88	
9	Cisterna capacidad 8.00 m3	100.00%		8.00	8.00	
10	Cerramiento lateral	100.00%		20.00	20.00	
11	Cerramiento frontal.	100.00%		11.50	11.50	
	Avance de obra total	100.00%	186.69		total alicuota	0.0000%

Observaciones:	Ninguna.

4.1.1.- Distribución de ambientes

Distribucion Funcional Inmueble Original:	
EXTERIORES.	Patio frontal , garaje lateral y patio posterior cubiertos, Taller mecanico en patio posterior y baño en patio posterior.
VIVIENDA	PLANTA BAJA ; Sala-comedor, cocina, medio baño social y gradas internas a la planta alta. PLANTA ALTA ; Dormitorio master con vestidor y baño completo y un dormitorio con baño completo; Adicionalmente dispone de tapagrada y terraza cubierta.

ESPAÇO EM BRANCO

ESPAÇO EM BRANCO

4.1.2 Especificaciones técnicas Básicas

DESCRIPCION	PLANTA BAJA	PLANTA ALTA.
ESTRUCTURA / Tipo de Construcción:	Estructura de Hormigón armado, sistema viga columna.	Estructura de Hormigón Armado, sistema via columna.
PISOS	Hormigón armado.	Losa nervada de H.A.
SOBREPISOS	Cerámica emporada en todos sus ambientes.	Cerámica emporada en todos sus ambientes.
ESCALERAS INTERIORES	Hormigón armado / revestimiento de cerámica.	Hormigón Armado sin pasamanos.
CUBIERTA	Losa nervada de entrepiso.	Losa nervada de H.A.
TUMBADO	No Posee	No Posee
PAREDES EXT.	Bloque vibrado, enlucidas, pasteadas y pintadas.	Bloque vibrado, enlucidas pasteadas y pintadas.
PAREDES INT.	Bloque vibrado, enlucidas, pasteadas y pintadas.	Bloque vibrado, enlucidas pasteadas y pintadas.
PUERTAS EXT.	Madera panelada con marco y tapamarco/ protector de hierro	No Posee.
PUERTAS INT.	Madera panelada con marco y tapamarco.	Madera panelada, incluye marco y tapamarco.
CERRADURAS	Tipo pomo.	Tipo Pomo.
VENTANAS	Perfilería de aluminio con vidrio obscuro y protectores de hierro.	Perfilería Aluminio con vidrio obscuro.
MESONES DE COCINA	Hormigón Armado con revestimiento de granito.	No Posee.
MUEBLES DE COCINA	Altos y bajos de MDF.	No Posee.
CLÓSET	No Posee	Mdf .
MESONES DE BAÑOS	No Posee	No Posee
PIEZAS SANIT. PROCED.	De color gama media.	Marca Mercury y Edesa de color gama media.
GRIFERIA	Mezcladora cromada.	Fv cromada de un solo grifo y con mezcladora .
PIEZAS ELECTRICAS	Empotradas.	Nacionales
INST. SANITARIAS	Empotradas PVC.	Empotradas PVC.
INST. AGUA POTABLE	Empotradas PVC Agua fria.	Empotradas PVC Agua fria.
INST. A/A	No Posee	No posee
INST. TV.	Empotradas	Empotradas
PINTURA EXT.	Latex.	Latex
PINTURA INT.	Latex.	Latex
REVESTIMIENTO INT.	Cerámica en paredes de baño.	Ceramica en baño.
CERRAMIENTO	Parcial de mamposteria vista.	No posee
INTERNET	Si.	Si
TV POR CABLE	Si.	No posee
GAS CENTRALIZADO	No	No posee
INST. ESPECIALES	Sistema hidroneumático.	No posee

4.2.- Detalles Generales del Bien Inmueble:

Número de Ambientes:	7	Número de Dormitorios:	3	Número de Baños/Medio Baños:	3
Número de Niveles De La Unidad Vendida:	2	Número de Estacionamientos:	1	Número De Líneas Telefónicas del Inmueble:	0
Ascensor	No	Vivienda Multifamiliar:	No	Número de Pisos:	2
Altura del Inmueble:	9.40 m	Piscina :	No	Calidad de acabados	Mediana

4.3.- Caracteristicas de Edad del Bien Inmueble

Año de Construcción:	2000	Edad del inmueble: (Aproximada)	25	Vida Útil (Años):	65
Vivienda pertenece al primer uso		No		Se encuentra edificada al	100.00%

4.4.- Caracteristicas Conservación y Mantenimiento:

Conservacion	Bueno	Mantenimiento	Sin mantenimiento	Deficiencias relevantes	Humedad

4.5.- Caracteristicas de Implantación de la Construcción

AISLADA		ADOSADA	x	CONTINUA		PAREADA	

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

5.- REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS

5.1 Normas específicas:

zonificacion municipal	CAM2408	retiro frontal	0.00 m	numero de pisos	8	forma de ocupacion	Continua
Lote minimo	240.00 m2	retiro lateral	0.00 m	COS	88%	uso de suelo	Corredor de actividades multiples.
Frente minimo	10.00 m	retiro entre bloques	0.00 m	COS TOTAL	700%	clasificacion del suelo	Urbano
retiro posterior	3,00 m	Altura de edificacion	N/A			factibilidad de servicios basicos	Si

5.2 Afectaciones viales:

Ninguna

5.3 Otros Aspectos

Incumple retiro posterior .

6.- CONSIDERACIONES GENERALES

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

* Características del inmueble.
* 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.
* Estado actual el inmueble.
* Actividad creciente edificadora hacia este sector de la ciudad, para viviendas y Locales comerciales, destinadas a un estrato social medio .
* Situación económica e inmobiliaria actual del país.

7.- ESTUDIO DE MERCADO

8.- METODOLOGÍA UTILIZADA PARA LA VALORACIÓN

El presente avalúo se realiza de conformidad con los criterios y metodología aceptados internacionalmente para el tipo de inmueble en estudio, y su espacio de negociación se establece considerando los resultados de una investigación exhaustiva de mercado de la construcción e inmobiliario, en condiciones actuales con perspectivas físicas, políticas, sociales y jurídicas del inmueble.

8.1.- TERRENO: La valoración del terreno se realizó a partir de las referencias encontradas y dependiendo del tipo de las mismas se aplica los siguientes métodos:

1.- Residual, de las edificaciones en oferta inmobiliaria, se desprende el valor de la construcción y el residuo se asume como el valor del terreno, este valor posteriormente se lo analiza con el segundo método.

2.- Comparativo, en caso de encontrar terrenos y para los terrenos resultantes del análisis residual, se hace un balance de la forma, topografía, tamaño, ubicación, adecuación y potencialidad entre el terreno del bien en estudio y las referencias, colocando un valor conservador con relación a estos precios.

8.2.- CONSTRUCCIONES: El valor de la construcción se realiza bajo el principio de la valoración "Valor intrínseco", tomando como base el costo de producción. Para el cálculo del costo de reemplazamiento "Método del costo", la suma de las inversiones necesarias para reemplazar, en la fecha de la valoración, por otro a nuevo de sus mismas características.- En el caso de existir mejoras en la vivienda se considera la edad ponderada.

COUNTY OF SAN DIEGO

COUNTY OF SAN DIEGO

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:					
		Area total	Valor m²	valor total del terreno	alicuota	Area proporcional	Valor proporcional del terreno
0	Terreno	230.00 m2	$ 261.34	$ 60 107.17	0.00000%	0.00 m2	$ 60 107.17
						VALOR FÍSICO DEL TERRENO:	$ 60 107.17
		ÁREA	VALOR M²	VALOR A NUEVO	% AVANCE DE OBRA	VALOR M²	VALOR AL ESTADO ACTUAL
AVALÚO DE LAS OBRAS PRINCIPALES							
1	Vivienda Planta Baja.	67.13 m²	$ 550.00	$ 36 921.50	100.00%	$ 550.00	$ 36 921.50
2	Vivienda Planta Alta.	72.41 m²	$ 550.00	$ 39 825.50	100.00%	$ 550.00	$ 39 825.50
	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	139.54 m²					
			COSTO DE REPOSICIÓN - EDIFICACIONES:	$ 76 747.00			
						COSTO FÍSICO DE LAS EDIFICACIÓNES	$ 76 747.00
AVALÚO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS							
3	Bodega Taller mecanico en patio posterior.	20.10 m²	$ 283.65	$ 5 701.37	100.00%	$ 283.65	$ 5 701.37
4	Gradas metálicas a bodega taller mecánico.	5.21 m²	$ 80.00	$ 416.80	100.00%	$ 80.00	$ 416.80
5	Baño exterior	4.52 m²	$ 100.00	$ 452.00	100.00%	$ 100.00	$ 452.00
6	Patios encementados y cubiertos.	154.57 m²	$ 22.00	$ 3 400.54	100.00%	$ 22.00	$ 3 400.54
7	Tapagrada.	22.53 m²	$ 165.00	$ 3 717.45	100.00%	$ 165.00	$ 3 717.45
8	Terraza cubierta	49.88 m²	$ 30.00	$ 1 496.40	100.00%	$ 30.00	$ 1 496.40
9	Cisterna capacidad 8.00 m3	8.00 m³	$ 150.00	$ 1 200.00	100.00%	$ 150.00	$ 1 200.00
10	Cerramiento lateral	20.00 m	$ 80.00	$ 1 600.00	100.00%	$ 80.00	$ 1 600.00
11	Cerramiento frontal.	11.50 m	$ 120.00	$ 1 380.00	100.00%	$ 120.00	$ 1 380.00
			COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:	$ 19 364.56			
						VALOR FÍSICO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS	$ 19 364.56
9.1.- COSTO DE REPOSICION DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:				$ 96 111.56			
9.1.1.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS							$ 156 218.73

SON: Ciento cincuenta y seis mil doscientos diez y ocho con 73/100 USD.

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

10.- APRECIACIÓN DE LA FACTIBILIDAD COMERCIAL

El inmueble se encuentra ubicado en sector con todos los servicios basicos y algunas de las obras de infraestructura, de facil acceso por la Avenida Jacinto Cortez Jaya , via asfaltada en buen estado y medianamente traficada por lo que su factibilidad comercial es a mediano plazo.

11.- VALOR DE MERCADO O AVALUO DE MERCADO.

El valor de mercado se refiere al precio que un comprador estaria dispuesto a pagar por un activo en un mercado determinado en un momento determinado en función de la oferta y demanda .- En terminos generales, se puede definir como la estimación del precio justo de un bien o servicio en un mercado libre y competitivo en condiciones normales de la economía del pasís.

12.- VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:

DESCRIPCIÓN	ÁREA	DEPRECIACION	F. DE COMERCIALIZACION	VALOR UNITARIO CON FACTOR COMERCIAL	AVANCE DE OBRA	VALOR AL ESTADO ACTUAL	VALOR DE MERCADO
Terreno	230.00 m2			$ 261.34	100.00%	$ 60 107.17	$ 60 107.17
						VALOR COMERCIAL DEL TERRENO:	$ 60 107.17
Vivienda Planta Baja.	67.13 m²	0.70	0.96	$371.34	100.00%	$24 928.05	$24 928.05
Vivienda Planta Alta.	72.41 m²	0.70	0.96	$371.34	100.00%	$26 888.73	$26 888.73
						$ 51 816.78	$ 51 816.78
Bodega Taller mecanico en patio posterior.	20.10 m²	0.82	0.96	$ 224.40	100.00%	$ 4 510.44	$ 4 510.44
Gradas metálicas a bodega taller mecánico.	5.21 m²	0.82	0.96	$ 63.29	100.00%	$ 329.74	$ 329.74
Baño exterior	4.52 m²	0.82	0.96	$ 79.11	100.00%	$ 357.58	$ 357.58
Patios encementados y cubiertos.	154.57 m²	0.82	0.96	$ 17.40	100.00%	$ 2 689.52	$ 2 689.52
Tapagrada.	22.53 m²	0.70	0.96	$ 111.40	100.00%	$ 2 509.84	$ 2 509.84
Terraza cubierta	49.88 m²	0.82	0.96	$ 23.73	100.00%	$ 1 183.65	$ 1 183.65
Cisterna capacidad 8.00 m3	8.00 m³	0.70	0.96	$ 101.28	100.00%	$ 810.24	$ 810.24
Cerramiento lateral	20.00 m	0.70	0.96	$ 54.01	100.00%	$ 1 080.20	$ 1 080.20
Cerramiento frontal.	11.50 m	0.70	0.96	$ 81.02	100.00%	$ 931.73	$ 931.73
						$ 14 402.94	$ 14 402.94

13.1.-VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE AL AVANCE DE OBRA ACTUAL	$ 126 326.89
13.2.-VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	$ 126 326.89

SON: Ciento veinte y seis mil trescientos veinte y seis con 89/100 USD.

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

14.- VALOR DE MERCADO AJUSTADO

El valor ajustado de mercado o también conocido como valor de garantía, se lo obtiene restando el costo de gestión o comercialización del bien, si este tuviera que llegar a una realización forzosa, se sugiere aplicar el -15% al valor de mercado.

VALOR DE MERCADO AJUSTADO.

INMUEBLE	VALOR DE MERCADO	FACTOR DE AJUSTE	VALOR DE MERCADO AJUSTADO
Vivienda unifamiliar de dos pisos con terraza accesible y Bodega de Taller mecanico en patio posterior.	**$ 126 326.89**	**0.85**	**$ 107 377.86**

SON: Ciento siete mil trescientos setenta y siete con 86/100 **USD.**

15.- AVALÚO CATASTRAL

Avalúo de la tierra :	NO PRESENTA
Avalúo de construcción) :	NO PRESENTA
Valor catastral de la Propiedad:	-

DEJADO EN BLANCO

DEJADO EN BLANCO

16.- RESUMEN DE VALORES A LA FECHA

ITEM	DETALLE	VALOR
9.1	COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	$ 96 111.56
9.1.1	ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS.	$ 156 218.73
9.1.2	VALOR COMERCIAL	$ 126 326.89
9.1.3	VALOR COMERCIAL AJUSTADO	$ 107 377.86
9.1.4	VALOR CATASTRAL	-

Yo ING CIVIL IDERFERNANDO MORETA BRACERO, declaro bajo juramento, que:
1. La definición 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 consaguinidad o segundo de afinidad con el cliente, para quien se hace el avalúo.- Que no mantengo vinculo cercano de amistad que puedad influir en mi decisión o impidan una objetiva evaluación; ni que tengo interes personal en el asunto de que trata esta valoración.

3.- La remuneración que recibo no influye bajo ningún punto de vista en la valoración del bien solicitado; ni he ocultado ningún tipo de información que podría afectar en la valoración del bien.

17.- OBSERVACIONES:

1.- Los linderos y dimensiones del inmueble son tomados de la escritura de Compra venta e Hipoteca abierta del 22 de Febrero del 2011 los cuales son iguales a los determinados en sitio.

2.- En la documentación remitida por la institución no consta el pago del impusto predial .

18.- ANEXOS:

a.-) Croquis de ubicación del inmueble.	1 Página
b.-) Plano de implantación.	1 Página
c.-) Referencia comercial.	3 Páginas
d.-) Memoria de cálculo del terreno	1 Página
e.-) Memoria Calculo construccion- Factor Ajuste.	1 Páginas
f.-) Anexos de: Fotos (3), Ficha ambiental, Escritura Compra- Venta e hipoteca , Linderos y certificado Gravámenes.	7 Paginas

Atentamente,

ING CIVIL IDER MORETA BRACERO
Perito Avaluador
Registro PA-2010-1198.
RUC.1705605572001

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

y cinco

ING. IDER MORETA BRACERO
PERITO AVALUADOR

CUADRO DE RESUMEN

TIPO DE INMUEBLE	CA	CASA Y TERRENO					
DESCRIPCIÓN	METRAJE TOTAL	VALOR POR M ²	VALOR TOTAL	ALÍCUOTA	METRAJE PROPORCIONAL	VALOR PROPORCIONAL	AVANCE DE OBRA ACTUAL
TERRENO	230.00 m²	$ 261.34	60 107.17	0.0000%	0.00 m2	$ 60 107.17	
Vivienda Planta Baja.	67.13 m²	$ 371.34	24 928.05				100.00%
Vivienda Planta Alta.	72.41 m²	$ 371.34	26 888.73				
Bodega Taller mecanico en patio posterior.	20.10 m²	$ 224.40	4 510.44				
Gradas metálicas a bodega taller mecánico.	5.21 m²	$ 63.29	329.74				
Baño exterior	4.52 m²	$ 79.11	357.58				
Pa[illegible] encementados y cubiertos.	154.57 m²	$ 17.40	2 689.52				
T[illegible]ada.	22.53 m²	$ 111.40	2 509.84				
Terraza cubierta	49.88 m²	$ 23.73	1 183.65				
Cisterna capacidad 8.00 m3	8.00 m²	$ 101.28	810.24				
Cerramiento lateral	20.00 m²	$ 54.01	1 080.20				
Cerramiento frontal.	11.50 m²	$ 81.02	931.73				
	TOTAL		126 326.89				
VIDA ÚTIL	65 Años					Parroquia	SANTO DOMINGO DE LOS COLORADOS.
EDAD DEL BIEN	25 Años		Zonificación	CAM2408			
REMANENTE	40 Años		Plusvalía.	Media		Propiedad Horizontal	NO
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2000				Tipo de construcción	H	Hormigón Armado
NUMERO DE HABITACIONES	3					Numero de niveles.	2
NUMERO DE PISOS	2					Disponibilidad de piscina	No
DIS[illegible]ILIDAD DE ASCENSOR	No						
COORDENADAS GEOREFERENCIALES	Latitud	-0.243780		Longitud	-79,163642		

RESUMEN DE VALORACIÓN

Valor Comercial	USD $	126 326.89
Valor Comercial Ajustado .	USD $	107 377.86
Porcentaje de ajuste	%	15.00%

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.

ESPAÇO EM BRANCO

ESPAÇO EM BRANCO

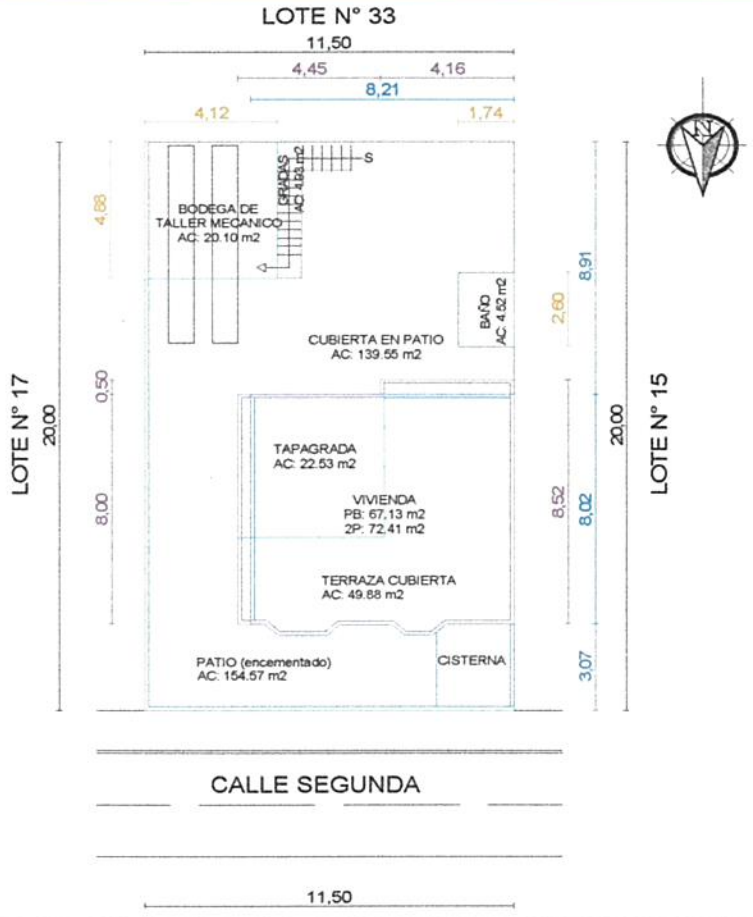
UBICACIÓN GEOGRAFICA:	Lote signado con el N° 16 ubicado en la Manzana " R " de la Urbanización el Colorado N°1, en la Avenida de los Tsachilas.

https://www.google.com/maps/place/0%C2%B014'37.6%22S+79%C2%B009'49.1%22W/@-0.2437801,-79.1662171,765m/data=!3m2!1e3!4b1!4m4!3m3!8m2!3d-0.2437801!4d-79.1636422?hl=es&entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDkwMy4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D

ESPAÇO EM BRANCO

ESPAÇO EM BRANCO

Implantación general



ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

ANEXO # 3 - A.- Referencia Comercial		
REFERENCIAS COMERCIALES		
CUADRO DEL COMPARABLE N ° 1: PARA TERRENO CON CONSTRUCCIÓN		
CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE		**FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE**
Fecha de información:	7 de Septiembre 2025	
Tipo de fuente:	En sitio	
Nombre de la Fuente:	Sr; Eduardo.	
Fuente:	0986129411	
Nivel de comprobación:	Telefonica	
Negociación:	Oferta.	
Zona:	Residencial.	
Calle:	Rio Tarqui y Rio Yanuncay.	
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianero	
Frente:	10.00 m²	
Fondo:	20.00 m²	
Área del terreno o superficie:	200.00 m²	
Forma:	Rectangular	
Área de construcción:	No Aplica	
Tipo de acabados:	No Aplica	
Edad:	No Aplica	
Topografía:	Plana.	
Estado de conservación y mantenimiento:	No Aplica	
Importes:		
Valor de la oferta inmobiliaria.	$ 60000.00 USD valor Negociable.	
Número de habitaciones:	No Aplica	**Obras adicionales: Cerramiento frontal.**
Número de baños:	No Aplica	**Zona urbana: Cuenta con todos los servicios de infraestructura.**
Número de parqueos:	No Aplica	

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

y nueve

BdP

ANEXO # 3 - B.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 1: PARA TERRENO CON CONSTRUCCIÓN

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de informaciòn:	7 de Septiembre del 2025.
Tipo de fuente:	En Situo
Nombre de la Fuente:	Srta Dyssi Viteri.
Fuente:	0981491603.
Nivel de comprobación:	Telefonica
Negociación:	Oferta.
Zona:	Residencial.
Calle:	Urb. Mutualista Pichincha, Calle Yanuncay.
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianero
Frente:	-
Fondo:	-
Área del terreno o superficie:	374.00 m²
Forma:	Regular.
Área de construcción:	No Aplica
Tipo de acabados:	No Aplica
Edad:	No Aplica
Topografía:	Plana.
Estado de conservación y mantenimiento:	No Aplica
Número de habitaciones:	No Aplica
Número de baños:	No Aplica
Número de parqueos:	No Aplica

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE

Importes:	
Valor de la oferta inmobiliaria.	$ 90000,00 USD.

Obras adicionales: Ninguna.

Zona urbana: cuenta con todos los servicios de infraestructura.

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

ANEXO # 3 - C.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 1: PARA TERRENO CON CONSTRUCCIÓN

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de informaciòn:	7 de Septiembre del 2025.
Tipo de fuente:	En Situo
Nombre de la Fuente:	Srta : Lorena Andrade.
Fuente:	0961286614
Nivel de comprobación:	Telefonica
Negociación:	Oferta.
Zona:	Residencial .
Calle:	Urb Mutualista Pichincja Calle Tarqui y Yanuncay.
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianero
Frente:	12.00 m²
Fondo:	20.00 m²
Área del terreno o superficie:	240.00 m²
Forma:	Regular.
Área de construcción:	No Aplica
Tipo de acabados:	No Aplica
Edad:	No Aplica
Topografía:	No Aplica
Estado de conservación y mantenimiento:	No Aplica
Número de habitaciones:	No Aplica
Número de baños:	No Aplica
Número de parqueos:	No Aplica

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE

Importes:	
Valor de la oferta inmobiliaria.	$ 60000.00 USD.
Obras Adicionales. Ninguna	
Zona urbana: Cuenta con todos los servicios Básicos..	

DEJADO EN BLANCO

DEJADO EN BLANCO

VALOR DEL LOTE

JUICIO COACTIVO; UNDA BENAVIDES GUIDO FABRICIO.

CONCEPTO	PESO	PUNTUACION				SUBTOTALES			
		Calificacion sobre 10				Peso x calificacion			
Cracteristicas de	%	1	2	3	Tipo	1	2	3	Tipo
Relacion Frente	15.00%	10	9	10	10	1.5	1.35	1.5	1.5
Accesibilidad	15.00%	9	10	9	10	1.35	1.5	1.35	1.5
Ubicación	20.00%	7	9	7	9	1.4	1.8	1.4	1.8
Topografia	15.00%	10	10	10	10	1.5	1.5	1.5	1.5
Tamaño	15.00%	10	6	7	8	1.5	0.9	1.05	1.2
Obras Infraestru	20.00%	9	10	9	9	1.8	2	1.8	1.8
Resultado Final	**100.00%**					**9.05**	**9.05**	**8.6**	**9.3**
PRECIOS CONOCIDOS		300.00	240.00	250.00	XXXX	308.29	246.63	270.35	**275.09**
VALOR DEL M2 DE TERRENO	=			275.09	USD	F. NEGOCIAC	0.95	VALOR ASUMIDO	261.34

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

El valor físico es tomado de las diferentes revistas especializadas asi como de AEPA (Asociación Ecuatoriana de Perito Avaluadores).

Para el presente informe, el valor físico considerando sus caracteristicas constructivas es:

500.00	CD+CI=500*1.10%	550	
267.6	CD+CI= 267.60*1.06%	283.65	

UNDA BENAVIDES GUIDO FABRICIO.

DATOS VIVIENDA HORMIGÓN ARMADO.

VIDA UTIL =			65	AÑOS
R =			8	%
EDAD DEL INMUEBLE			25	AÑOS
ESTADO DE CONSERVACION	INTERMEDIA	HEIDECKE	2.5	CLASIFICACION
E % = EDAD / VIDA UTIL * 100 =			38.46	%
TABLA DE FITTO CORVINI			32.25	

Vx = Vn (R+ (1-R) (1 - D))

Vx = Vn * 0.70330

DEPRECIACION 1: 29.67%

DATOS BODEGA TALLER- CUBIERTAS.

VIDA UTIL =			50	AÑOS
R =			8	%
EDAD DEL INMUEBLE			10	AÑOS
ESTADO DE CONSERVACION	INTERMEDIO	HEIDECKE	2.5	CLASIFICACION
E % = EDAD / VIDA UTIL * 100 =			20.00	%
TABLA DE FITTO CORVINI			19.12	

Vx = Vn (R+ (1-R) (1 - D))

Vx = Vn * 0.82410

DEPRECIACION 2: 17.59%

VARIABLES EXPLICATIVAS	
alificacion del sector (Atractivo natural,factores fisicos de afectacion	1.02
Afinidad (del inmueble vs. del sector)	1.00
Presencia cercana de elementos de plusvalor o minusvalor.	1.04
Localización especifica en el barrio o sector.	1.02
Tipo y calidad de vias, distancias	1.02
Facilidad y calidad de transporte.	1.03
Diseño arquitectónico y confort.	1.02
Calidad constructiva	1.00
Estado general del inmueble	0.98
Seguridad	0.98
Respeto a la normativa Urbana.	0.98
Disponivilidad de servicios y equipamientos comunitarios	1.00
Disponibilidad y tipo de equipamientos internos.	1.00
Disponibilidad de estacionamientos (propios y en la zona).	1.00
Niveles de contaminación ambiental y acustica.	1.00
Densidad de ocupación.	1.02
Posicion relativa del inmueble (En altura y en planta).	1.02
Relacion Oferta / demanda, según tipologia de inmueble	0.98
Tendencia del empleo.	0.98
Tendencia de los ingresos reales.	0.99
Tendencia del ahorro (ingresos/gastos).	0.97
Disponibilidad de crédito	0.97
Facilidad de acceso al crédito	0.98
Nivel de tasas de interes.	1.00
Monto financiado y costos para formalizar créditos.	1.00
Tendencia de rentas del mercado	0.99
Niveles de ocupación de los inmuebles.	0.99
Conflictividad social / politica	0.98
Politica fiscal (impuestos, tasas, contribuciones).	1.00
Inpacto de subveciones o financiamientos estatales.	1.00
FACTOR DE COMERCIALIZACION	0.96

ESCALA DE CORRESPONDENCIA.

ESTADO / INCIDENCIA	PUNTAJE
El mejor/Optimo/Altamente significativo	1.04
Excelente/Significativo/ Muy significativo.	1.03
Muy bueno/Muy positivo/Significativo	1.02
Bueno/Positivo/Ligeramente sobre el Neutro	1.01
Neutro / No incidente.	1
Ligeramente a la baja / Ligeramente negativo	0.99
Medianamente a la baja/Medianamente negativo	0.98
Significativamente a la baja/ Claramente Negativo	0.97
El peor/ Pesimo/ Altamente negativo.	0.96

Factor de Depreciación	0.70
Fac. Obras comunales (del 1.00 al 1.10 %)	1.00
Fac. comercialización :	0.96
FACTOR DE COMERCIALIZACION / ESTRUCTURA H.A.	0.96

Factor de Depreciación	0.82
Fac. Obras comunales (del 1.00 al 1.10 %)	1.00
Fac. comercialización :	0.96
FACTOR DE COMERCIALIZACION / VIVIENDA ESTRUCTURA METALICA	0.96

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA

FACHADA EXTERIOR DEL INMUEBLE

FACHADA EXTERIOR DE VIVIENDA.

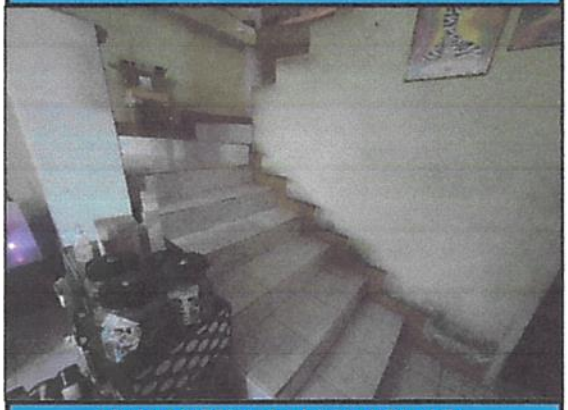
PLANTA BAJA / SALA.

COMEDOR.

COCINA.

MESON DE COCINA.

MEDIO BAÑO SOCIAL.



GRADAS INTERNAS A LA PLANTA ALTA.

[ESPAÇO EM BRANCO]

[ESPAÇO EM BRANCO]

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRAFICA

PLANTA ALTA/ DORMITORIO MASTER.

CLOSETS EN DORMITORIO MASTER.

BAÑO COMPLETO EN DORMITORIO MASTER.

DORMITORIO 2.

BAÑO COMPLETO EN DORMITORIO 2.

GRADAS INTERNAS A TERRAZA ACCESIBLE.

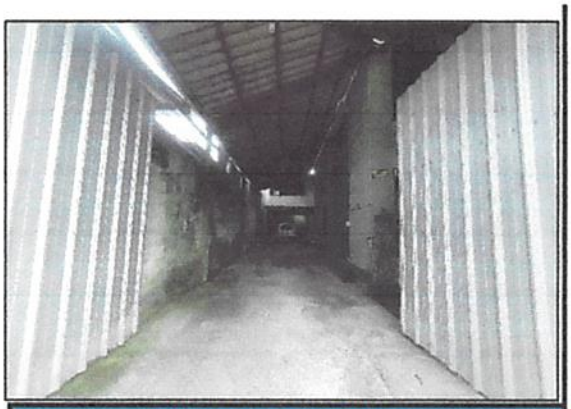
TAPAGRADA.

TERRAZA ACCESIBLE CUBIERTA.

ESPAÇO EM BRANCO

ESPAÇO EM BRANCO

PATIO FRONTAL CUBIERTO.



PATIO GARAJE CUBIERTO.

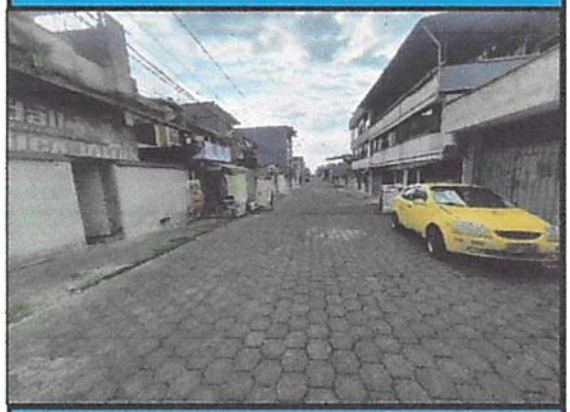
FACHDA POSTERIOR DE LA VIVIENDA.

TALLER EN PATIO POSTERIOR.

BAÑO EXTERIOR EN PATIO POSTERIOR.

INTERIOR DE PATIO POSTERIOR.

MEDIDOR DE AGUA EN ACOMETIDA PRINCIPAL.



ENTORNO CALLE RIO QUEVEDO.

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

256 - Dos cien [illegible]
y seis

CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL PARA PROPIEDADES RESIDENCIALES

Dirección del inmueble o número de avalúo: **Cooperativa de vivienda UCOM 1, LOTE 16, MZ " R ".**

1. Actividades realizadas en la propiedad

si	no	Desconozco	
[X]	[ ]	[ ]	Se realizan actividades industriales en la propiedad?
[ ]	[ ]	[x]	Se han llevado a cabo actividades industriales en la propiedad en el pasado?
[ ]	[ ]	[X]	Se realizan actividades industriales cerca de la propiedad ahora, o en el pasado?
[ ]	[X]	[ ]	Hay otras actividades que se realicen cerca de la propiedad que puedan causar contaminación?*

(*) 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	
[ ]	[X]	[ ]	Flujos residuales son vertidos directamente al suelo?
[ ]	[X]	[ ]	Son vertidos flujos residuales en aguas pluviales o en otras aguas de superficie?
[ ]	[X]	[ ]	Hay (o ha habido) tanques de almacenamiento subterráneo de productos petrolíferos?

3. Otros posibles problemas ambientales

si	no	Desconozco	
[X]	[ ]	[ ]	Hay signos de contaminación potencial en la propiedad, tales como manchas en las paredes, pisos o suelos exteriores?
[ ]	[X]	[ ]	Hay alguna indicación de asbesto o pintura con plomo en el edificio?
[ ]	[x]	[ ]	El agua utilizada en la propiedad proviene de un pozo? En caso afirmativo, existe alguna indicación de que el agua puede estar contaminada?
[ ]	[ ]	[X]	La propiedad es construida con los códigos y reglamentos para prevenir daños en zonas susceptibles de huracanes, terremotos, inundaciones, deslizamientos de tierra u otro desastre natural que pueda poner a la propiedad o a los ocupantes en situación de riesgo?

4. Seguridad en caso de incendios

si	no	Desconozco	
[ ]	[X]	[ ]	En la propiedad existe hidrante, siamesa, boca de fuego etc.?
[ ]	[X]	[ ]	En caso de edificios, la propiedad cuenta con detectores de humo?
[ ]	[x]	[ ]	En caso de edificios existe en cada piso gabinete (extintores, mangueras, etc), splinters y señalización o en caso de conjuntos habitacionales existe el número requerido de gabinetes (extintores, mangueras, etc), splinters y señalización?
[ ]	[ ]	[X]	La propiedad cuenta con las aprobaciones respectivas del Cuerpo de Bomberos?

5. Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad

si	no	Desconozco	
[ ]	[ ]	[x]	En la propiedad hay alguna acción judicial, legal pendiente relacionada con cuestiones ambientales?
[ ]	[ ]	[x]	Ha habido estudios que indican la presencia de contaminación en la propiedad o cerca de ella?
[ ]	[X]	[ ]	Está la propiedad situada o adyacente a áreas medio ambientalmente protegidas, zonas reservadas para el uso de los pueblos indígenas, áreas protegidas de patrimonio histórico o cultural, o de otra condición de protección?
[ ]	[ ]	[x]	La propiedad en sí o una propiedad adyacente aparece en algún registro de tierras contaminadas del Gobierno?

Firma:

Fecha: 9 de Septiembre del 2025.

[ESPAÇO EM BRANCO]

[ESPAÇO EM BRANCO]

-257- Doscientos cincuenta y siete

En la ciudad de Santo Domingo, cabecera del Cantón del mismo nombre, Provincia Santo Domingo de los Tsáchilas, República del Ecuador, hoy día veintidós de febrero del año dos mil once, ante mi Abogado Marco Polo Arellano Guerra, NOTARIO PRIMERO INTERINO DEL CANTÓN, comparecen: por una parte, la señora **AURA SORAYA ORDOÑEZ OCAMPO**, de estado civil casada, en calidad de VENDEDORA; y, por otra los cónyuges: **GUIDO FABRICIO UNDA BENAVIDES y MARÍA DEL CARMEN IBARRA NAPA**, de estado civil casados, por sus propios derechos, en calidad de COMPRADORES; y, por último **EL BANCO DEL PACÍFICO S.A.**, debidamente representado por su Apoderada Especial, señorita **VERÓNICA ELIZABETH JARAMILLO BENAVIDES**, conforme se desprende del documento que se agrega como habilitante; Institución a la que en adelante se la podrá designar como "EL BANCO", o "EL ACREEDOR". Los comparecientes son de nacionalidad Ecuatoriana, mayores de edad, domiciliados en esta ciudad, hábiles y capaces ante la Ley para contratar y obligarse, a quienes de conocerlos doy fe; y, dicen que elevan a escritura pública el contenido de la minuta que me entregan, cuyo tenor literal es el siguiente: **SEÑOR NOTARIO.-** En el protocolo de Escrituras Públicas a su cargo sírvase incorporar una en la cual conste la Compraventa e Hipoteca Abierta, al tenor de las siguientes cláusulas: **COMPRAVENTA: PRIMERA.- Comparecientes:** Comparecen a la celebración de la presente compraventa las siguientes personas: A) La señora **AURA SORAYA ORDOÑEZ OCAMPO**, de estado civil casada, parte a la cual en adelante y para efectos del presente contrato se le denominará LA VENDEDORA; y, B) Los cónyuges señores **GUIDO FABRICIO UNDA BENAVIDES y MARÍA DEL CARMEN IBARRA NAPA**, de estado civil casados, por sus propios y personales derechos, parte a la cual en adelante y para efectos del presente contrato se les denominará LOS COMPRADORES- Los comparecientes son capaces y hábiles para contratar, y consienten en forma libre y voluntaria en celebrar el presente instrumento.- **SEGUNDA.- Antecedentes:**

ESCRITURA DE COMPRA- VENTA HIPOTECA ABIERTA.

ESPAÇO EM BRANCO

ESPAÇO EM BRANCO

y ocho

La señora **AURA SORAYA ORDOÑEZ OCAMPO.** es propietaria del lote de terreno dieciséis, ubicado en la manzana R de la Urbanización el Colorado Número Uno en la Avenida Tsáchilas, de este cantón Santo Domingo, provincia Santo Domingo de los Tsáchilas, adquirido en estado civil de soltera, por compra a la Unión de Organizaciones de Comerciantes Minoristas UCOM, mediante escritura pública celebrada el tres de agosto del dos mil, ante el Notario Segundo Doctor Edgar Pazmiño, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Santo Domingo el veinte y uno de agosto del dos mil.- El inmueble se encuentra circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones: **NORTE:** Con la calle segunda en once metros cincuenta centímetros; **SUR:** Con el lote número treinta y tres, en once metros cincuenta centímetros; **ESTE:** Con el lote diez y siete en veinte metros; y, **OESTE:** Con el lote número quince en veinte metros; **SUPERFICIE:** DOSCIENTOS TREINTA METROS CUADRADOS.- **TERCERA.- Compraventa:** La señora **AURA SORAYA ORDOÑEZ OCAMPO**, vende y da en *perpetua enajenación a favor de los cónyuges señores* **GUIDO FABRICIO UNDA BENAVIDES y MARÍA DEL CARMEN IBARRA NAPA**, el inmueble descrito y detallado en la cláusula precedente.- LA VENDEDORA efectúa esta venta transfiriendo el dominio y posesión con todas sus construcciones y adecuaciones y todo lo que se repute inmueble por adherencia, naturaleza o destinación *conforme al Código Civil, con todas sus instalaciones, derechos, servicios, usos y* costumbres que le son anexos, sometiéndose al saneamiento por evicción conforme a la Ley.- No obstante señalarse linderos y dimensiones, la venta se la realiza como cuerpo cierto.- **CUARTA.- Precio y forma de pago:** El precio del inmueble descrito en las cláusulas anteriores es el de CUARENTA Y OCHO MIL *NOVECIENTOS CINCUENTA* Y CUATRO CON 80/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, que LOS COMPRADORES pagan en dinero efectivo y en moneda de curso legal y LA VENDEDORA recibe satisfactoriamente.- LA VENDEDORA declara que está de acuerdo con el precio pagado y que nada tienen

ESCRITURA DE COMPRA- VENTA HIPOTECA ABIERTA / LINDEROS.

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

MUNICIPALIDAD Santo Domingo

EPMRP-SD EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Nº de Certificado: 00126344-2025-754148 **Fecha de Ingreso:** 19 agosto 2025 15:27

CERTIFICADO DE GRAVÁMENES

FICHA REGISTRAL Nº	CLAVE CATASTRAL Nº
00039427	NO REGISTRA

1.- PROPIETARIO(S):

Cédula / RUC	Nombre
1708584857	IBARRA NAPA MARIA DEL CARMEN
1710688050	UNDA BENAVIDES GUIDO FABRICIO

2.- DESCRIPCIÓN DEL BIEN INMUEBLE:

EL LOTE DE TERRENO NÚMERO DIECISÉIS, DE LA MANZANA R, DE LA SUPERFICIE DE DOSCIENTOS TREINTA METROS CUADRADOS, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN EL COLORADO NÚMERO UNO EN LA AVENIDA TSÁCHILAS, DE ESTE CANTÓN.

3.- RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

	Libro de Registro	Acto Inscrito	Nº Repertorio	Nº Inscripción	F. Inscripción
3.1	PROPIEDADES 2C	COMPRA VENTA	2395	472	25/02/2011
3.2	HIPOTECAS	PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION DE ENAJENAR	2396	410	25/02/2011
3.3	EMBARGOS	EMBARGO	6189	84	12/05/2025

4.- DETALLE DE CADA MOVIMIENTO:

4.1 REGISTRO DE PROPIEDADES 2C — No. Inscripción: 472

COMPRA-VENTA

Nº Inscripción:	472	Fecha Insc.:	25 febrero 2011	Nº Repertorio:	2395	Fecha Rep.:	25 febrero 2011
Notaría/Juzgado:	NOTARIO PRIMERO INTERINO AB. MARCO			Cantón Notaría/Juzgado:	Santo Domingo		
Fecha Celebración:	22 febrero 2011						

Intervinientes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre	Estado Civil
Vendedor	1711563278	ORDOÑEZ OCAMPO AURA SORAYA	Casado(a)
Comprador	1708584857	IBARRA NAPA MARIA DEL CARMEN	Casado(a)
Comprador	1710688050	UNDA BENAVIDES GUIDO FABRICIO	Casado(a)

4.2 REGISTRO DE HIPOTECAS — No. Inscripción: 410

PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION DE ENAJENAR

Nº Inscripción:	410	Fecha Insc.:	25 febrero 2011	Nº Repertorio:	2396	Fecha Rep.:	25 febrero 2011
Notaría/Juzgado:	NOTARIO PRIMERO INTERINO AB. MARCO			Cantón Notaría/Juzgado:	Santo Domingo		
Fecha Celebración:	22 febrero 2011						

Intervinientes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre	Estado Civil
Deudor Hipotecario	1708584857	IBARRA NAPA MARIA DEL CARMEN	Casado(a)
Deudor Hipotecario	1710688050	UNDA BENAVIDES GUIDO FABRICIO	Casado(a)
Acreedor Hipotecario	0990005737001	BANCO DEL PACIFICO S.A.	No consta

OBSERVACIONES:

PROHIBICION DE ENAJENAR.- la parte deudora declara que constituye prohibición de enajenar y gravar sobre el inmueble que mediante este instrumento se hipoteca a favor del acreedor, hasta tanto se encuentren vigentes las obligaciones que dieron origen al mencionado gravamen, de tal forma que no podrá enajenarlo ni gravarlo bajo ningún modo si no consta expresamente la autorización del Banco del Pacífico S.A. autorización que se hará con la intervención del representante legal del mismo.

4.3 REGISTRO DE EMBARGOS — No. Inscripción: 84

[illegible]

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO